

Velkommen til

Vågvegen 10 B, 9017 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vågvegen 10 B
9017 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 047,-

BRA/BRA-i	83 / 79 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1994
Etasje	2

Energimerke D

Oppgradert og fin selveierleilighet med 3 soverom, parkering og uhindret vestvendt utsikt med gode solforhold. Leiligheten holder en moderne standard, og har blant annet nytt bad fra 2020. Yttertak er skiftet i 2024, og dører og vinduer i 2020/21. Innvendige overflater er malt i tidsriktige og behagelige farger. Fra stuen har du utgang til en vestvendt veranda med nydelig utsikt. Rikelig med lagringsplass da det er stort mørkeloft innvendig, samt sportsbod ute.

I Hamna bor du fint til med korte avstander til de fleste servicetilbud, herunder dagligvarebutikk, bussholdeplass, friluftsområder, barnehage og barneskole, fjæra, m.m.

En leilighet som absolutt er verdt en titt.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

+47 991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vågvegen 10 B, 9017 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 115, Bnr. 875, Snr. 2, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 614 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 112 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 113 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 9 596,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 047,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Internett kr 499
Andel felleskostnad iht. eierbrøk kr 2 548

I følge forretningsfører har sameiet nylig tatt opp et ekstra lån som ikke fremkommer av låneoversikten. Denne seksjonen har betalt ut sin del av andel fellesgjeld i juli 2025.

Felleskostnader dekker betjening av bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og
sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

I forbindelse med budsjettarbeidet for 2026 har styret funnet det nødvendig å foreta en endring
av felleskostnader. På bakgrunn av dette varsles det en økning på 25% prosent på produktet på den månedlige fakturaen som heter «Andel felleskostnader». Endringene gjelder fra forfall 20.03.2026. Dette vil utgjøre en økning på kr. 637,- pr måned.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 4 487 091,- pr 12-01-2026

Renter og avdrag
Sameiets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Beskrivelse: 2240 - Lån 1213.95.28555 - DNB
Gjeldende rente: 6,50%
Registrert lånesaldo på leiligheten: 0,00
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 12
Registrert utløpsdato: 30.11.2026
Lånets saldo: 149 110,37

Beskrivelse: 2241 - Lån 1636.90.12111 - DnB
Gjeldende rente: 6,90%
Registrert lånesaldo på leiligheten: 0,00
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 12
Registrert utløpsdato: 19.09.2044
Lånets saldo: 4 337 980,56

Sameiet har nettopp tatt opp et nytt lån, fellesgjeld oppgis på forespørsel inntil videre.

Sameiet har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Sameiets regnskap for 2024 viser et underskudd på kr. 3 839 753.
Sameiet budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 357 452.

IN-Ordning
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr sameiet individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte seksjonseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle seksjonen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom sameiet har inngått en avtale om fastrente e.l. Det må også skaffes bekreftelse på sikkerhet for den individuelle nedbetalingen.

Forretningsfører
Agio Forvaltning
Postboks 1013, Sentrum, 8602 MoIRana
post@agioforvaltning.no tlf. 75137000

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 79 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 83 m²
TBA: 28 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2. etasje

Parkering
Ifølge eier medfølger det 1 parkeringsplass utenfor boenheten. Parkeringsarealet er en del av realsameiet.

Parkeringsplass er ikke medtatt i seksjoneringen og mangler rettsvern. I følge sameiets husordensregler skal all parkering skje på en av tre parkeringsplasser eller på evt. oppstillingsplass ved leilighetene.

Sameiebrøk
1/4

Sameiets eiendom
Gnr. 115, Bnr. 875, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 405 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomten var snødekt på befaringsdag og er derfor ikke nærmere inspisert. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Seksjonen er en del av realsameie på matrikkel 115/885 med 1/56.

Byggeår
1994 ifølge kommunen.

Innhold
Andre etasjer
BRA-e 4 m²: Bod.

2. etasje
BRA-i 79 m²: Entré, 3 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder fjerning av innvendig bod til fordel for større stue. Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår med normal og vedlikeholdt standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg over benk. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Mekanisk avtrekk plassert over komfyrplass. Utkast gjennom taktekket.

Bad:
Våtromsplater på vegger. Malte huntonittplater i himling. Flislagt gulv med kantfliser langs vegger. Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt. Varmekabler er ikke funksjonstestet. Det er målt mer enn 25mm høydeforskjell fra gulv ved terskel, til topp slukrist. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant og 2 høyskap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Speil med integrert lys. Mekanisk avtrekk, styres fra ventilator på kjøkken.

Innvendige overflater:
Innvendig er det montert korkgulv i entre` og stue/kjøkken. Laminat på soverom. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater. Ifølge eier er det i gulv i entre` lagt fugeforsegler mellom bordene. Dette for og forhindre fukt i gulvet. Malte, slette, formpressede innerdører. Utført i papp og trekonstruksjoner.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll. Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe. Siste feiing gjennomført: 2024
Siste tilsyn gjennomført: 2021. Ildsted er fjernet i 2023.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran er plassert i vannfordelingsskap.
Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendig stoppekran er plassert i servantsskap til kjøkken.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk, felles for kjøkken og våtrom. Styres fra ventilator.

Andre VVS-installasjoner:
Luft til luft varmepumpe som er i daglig bruk. Som en naturlig del av vedlikehold bør service avholdes med jevne mellomrom og filter renses. Siste service er avholdt i 2025.

Varmtvannstank:
Ca 120 liter varmtvannsbereder. Plassert i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. 50A hovedsikring. Sikringsskap er plassert.
I hovedsak skjult anlegg.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Bad: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Hentet fra tidligere eiers egenmelding: "Badet ble totalrenovert høst 2020. Sluttfaktura og kvittering".

Pkt. 13: Installasjon av varmepumpe utført av faglært i 2023. Kurs og strøm til varmepumpe. Strømuttak i utebod. Utført av faglært i 2023.

Pkt. 15: Demontert ovn. Satt inn blendelokk. Informert Brann og Redning. Utført av ufaglært i 2023.

Pkt. 17: Lagt kurs til elbillader. Klargjort montering av elbillader på fasaden. Styret i sameiet har stått for dette. Vennetjenester utført i form av spotlys i tak. Ført nye kabler og byttet stikkontakter i stue, kjøkken og gangen. Montert lysbryter med dimming stue, kjøkken og gang. Ført ny kabel og installert strømuttak på loft.

Pkt. 30: Skiftet tak og undertak på alle bygg i sameiet. Utført av faglært i 2024. Vennetjenester utført i form av renovering av stue + kjøkken. Revet vegg fra utgang til stue + bod + vegg til kjøkken. Byttet gulv gang, stue og kjøkken. Byttet loftluke. Bygget opp ny vegg (ved kjøkkenet). Bygget opp skap. Tapet + lister (gulv + loft) Byttet dørstokk til soveværelser.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i lakkert metall.

Veggkonstruksjon:
Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har lakkerte metallplater.

Takkonstruksjon/Loft:
Saltak, taksperrer/takstoler utført i trekonstruksjoner.

Vinduer:
2 lags isolerglass i malte trerammer.

Dører:
Ytterdører i trekonstruksjoner. Balkongdør med glassfelt fra 2020.

Balkonger og terrasser:
Balkong, mot vest, er utført i impregnerte trekonstruksjoner. Spaltegulv av impregnert terrassebord. Markterrasse, mot øst, utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale. Tekket med impregnerte terrassebord.

Bod:
Uisolert bod oppført med vegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledning av liggende panel av trevirke. Takkonstruksjon utført i trevirke. Gulv av betong. Taktekke av stål/aluminiumsplater. Det gjøres oppmerksom på at tilleggsbygninger kun er forenklet vurdert, det er ikke utført tilstandsvurdering på bygningsdeler slik som for hovedbygning.

Beliggenhet
Eiendommen har beliggenhet i Hamna, ca. 6 km til Langnes handelspark og ca. 9 km til sentrum. Fine tur og friområder, lysløype og turstier som forgrener seg over hele Tromsøya. Barnehager og skoler i nærheten samt dagligvarebutikk og UNN/UiT. Gode utsikt - og solforhold.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei. For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.01.1994, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisk oppvarming.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Internett- og tv-leverandør
Fiber

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel med planID 0142. Eiendommen er regulert til bolig iht. eldre reguleringsplan for Hamna sør med planID 0658, datert 19.03.1986.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 040 265,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 161 059,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Julia Bengt og Dennis Bergmann

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 5717
Dato: 02.06.1993
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 4

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 403122
Dato: 11.11.1968
AVTALE TELEGRAFVERKET PÅ VEGNE AV LUFTFARTSDIREKTORATET

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 3894
Dato: 20.04.1993
Gjensidig rett for gnr. 115 bnr. 871, 872, 873, 874, 875,
876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883 og 884.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Solåsen Boligsameie:
Sameiet består av 36 seksjoner. Styreleder er William Steel. Kontakt: solaasen.boligsameie@styremail.no

Sameiet har ikke spesielle regler vedr. dyrehold, men det oppfordres til å vise hensyn slik at dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vegard Jeremiassen i Byggcon Nord AS den 23-01-2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig

mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg

Tilstandsrapport, datert 23.01.2026
Selgers egenerklæring, datert 16.01.2026
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap
Protokoll fra årsmøte
Bygningstegninger, datert 17.12.1992
Midlertidig brukstillatelse, datert 18.01.1994
Seksjonering, datert 02.06.1993
Matrikkelrapport, datert 13.01.2026
Grunnkart, datert 13.01.2026
Kommuneplan, datert 13.01.2026
Reguleringsplan, datert 13.01.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA, Dronningensgate 8B, 0152 Oslo, tlf. 57720375
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist
Telefon: 991 24 484
E-post: mads.jorgensen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 22, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø











Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Leilighet
Vågvegen 10 B , 9017 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 115, bnr. 875, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2465 **Referansenummer:** QN5710

Autorisert foretak: Byggcon Troms AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Jeremiassen

D
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggcon Troms AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 18 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®

Rapportansvarlig

Vegard Jeremiassen
Uavhengig Takstingeniør
vj@byggcon.no
993 78 039

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Vågvegen 10 B , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 875
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1994 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 32 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder. Ifølge eier er taktekket m/undertak skiftet, våtrom er modernisert samt at det er gjort oppgraderinger på innvendige overflater.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

For øvrig er det gitt TG2 på bygningsdeler som har oppnådd over halvparten av forventet levetid og andre registrerte avvik på befaringsdagen.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Leilighet - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har lakkerte metallplater.
Saltak, taksperrer/takstoler utført i trekonstruksjoner.
2 lags isolerglass i malte trerammer.
Ytterdører i trekonstruksjoner. Balkongdør med glassfelt.
Balkong, mot vest, er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.
Markterrasse, mot øst, utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale. Tekket med impregnerte terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det korkgulv og laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe.
Siste feiing gjennomført: 2024
Siste tilsyn gjennomført: 2021
Ildsted er fjernet i 2023.
Malte, slette, formpressede innerdører. Utført i papp og trekonstruksjoner.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Våtromsplater på vegger. Malte huntonittplater i himling.
Flislagt gulv med kantfliser langs vegger.
Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt.
Varmekabler er ikke funksjonstestet
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og 2 høyskap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Speil med integrert lys.
Mekanisk avtrekk, styres fra ventilator på kjøkken.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg over benk.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Mekanisk avtrekk plassert over komfyrplass.
Utkast gjennom taktekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør.
Det er avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk, felles for kjøkken og våtrom. Styres fra ventilator.
Luft til luft varmepumpe som er i daglig bruk. Som en naturlig del av vedlikehold bør service avholdes med jevne mellomrom og filter renses.
Ca 120 liter varmtvannsbereder.
Plassert i kjøkkenbenk.
Automatsikringer
50A hovedsikring
Sikringsskap er plassert
I hovedsak skjult anlegg
Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet som er nyere enn fem år. Denne er lagt til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget. Videre vurdering er derfor ikke utført av undertegnede.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Stikkledning er som fra byggeår.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Vågvegen 10 B , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 875
5501 TROMSØ

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Dert er avvik fra forelagte tegninger.
Innvendig bod er fjernet.
Vegg mot nord ved kjøkken er gjort mindre.

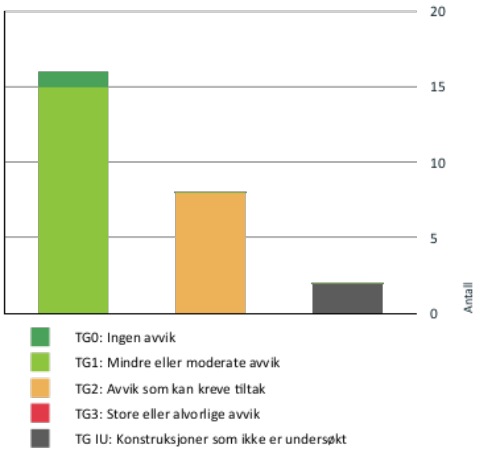
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.
Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Bod

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Vågvegen 10 B , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 875
5501 TROMSØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

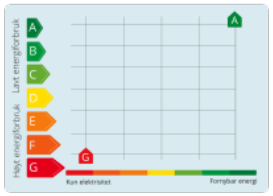
Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering. For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

- **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.
- **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.
- **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1994

Kommentar
Matrikkelen - Tromsø kommune

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Ifølge eier er våtrom modernisert av forrige eier. Arbeid er utført av firma.
2020	Modernisering	Vinduer i leiligheten er skiftet. Utført av firma
2021	Modernisering	Hovedytterdør er skiftet. Utført av firma.
2023	Modernisering	Det er montert varmepumpe. Arbeid er utført av firma.
2023	Modernisering	Det er lagt inn strøm og kurs til varmepumpe. Arbeid er utført av firma.
2023	Modernisering	Ildsted er fjernet og montert blindlokk foran hull til røykrør.
2024	Modernisering	Det er lagt til kurs/klargjort til el-billader. Arbeid er utført av firma.
2023	Modernisering	Innvendig bod er fjernet for og gjøre stuen større. Gulv i entre`, stue/kjøkken er skiftet. Loftsluke er skiftet. Samt vegg ved kjøkken mot nord v/pipe er gjort mindre. Arbeid er utført av bekjent av selger.
2023	Modernisering	Det er gjort innvendige arbeider på det elektriske anlegget, spot i himling, stikkontakter, lysbrytere i stue, kjøkken og entreer skiftet. Samt at det er montert stikk på loft. Arbeid er gjort av bekjent av selger.
2024	Modernisering	Taktekke med undertak er skiftet. Arbeid er utført av firma.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



TG 1 Nedløp og beslag

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Vågvegen 10 B , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 875
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Renner og nedløp i lakkert metall.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har lakkerte metallplater.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, taksperrer/takstoler utført i trekonstruksjoner.

TG 1 Vinduer

2 lags isolerglass i malte trerammer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdører i trekonstruksjoner. Balkongdør med glassfelt fra 2020.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

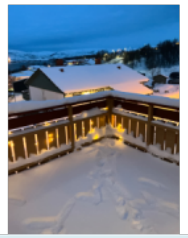
Balkong, mot vest, er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.

Markterrasse, mot øst, utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale.
Tekket med impregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

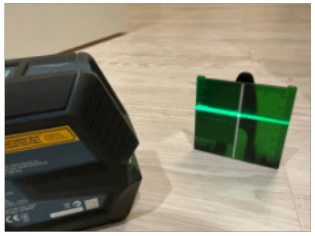
Innvendig er det montert korkgulv i entre` og stue/kjøkken. Laminat på soverom. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater. Ifølge eier er det i gulv i entre` lagt fugeforsegler mellom bordene. Dette for og forhindre fukt i gulvet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

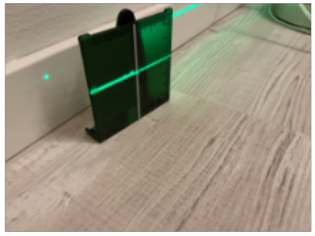
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

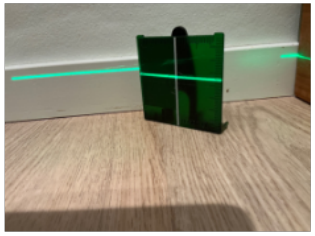
Høydeforskjell i kjøkken målt til 2 mm over lengde på 2 meter
Høydeforskjell i soverom målt til 2 mm gjennom hele rommet.



Referansemål



Målt i soverom mot sørvest



Målt i kjøkken

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Vågvegen 10 B , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 875
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Siste feiing gjennomført: 2024
Siste tilsyn gjennomført: 2021
Ildsted er fjernet i 2023.

TG 1 Innvendige dører

Malte, slette, formpressede innerdører.
Utført i papp og trekonstruksjoner.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra moderniseringsår og oppført i henhold til datidens gjeldende tekniske krav og løsninger for membran, tettesjikt og sluk. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Malte huntonittplater i himling.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler godkjent tetting i overgang sokkelflis og bunnlist til våtromsplater under vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

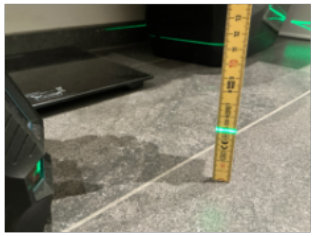
Flislagt gulv med kantfliser langs vegger.
Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt.
Varmekabler er ikke funksjonstestet

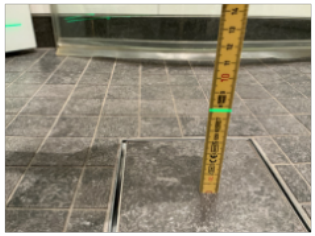
Det er målt mer enn 25mm høydeforskjell fra gulv ved terskel, til topp slukrist.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.







Avmerkede fliser med bomlyd

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det mangler godkjent tetting mellom avløpsrør og baderomsplate i servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Vågvegen 10 B , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 875
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport





Utett rørgjennomføring

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant og 2 høyskap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Speil med integrert lys.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk, styres fra ventilator på kjøkken.





1 ETASJE > BAD/VASKEROM

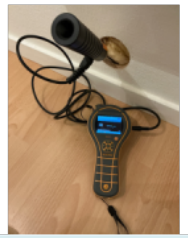
TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot nordøst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

Årstall: 2025



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg over benk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring bør utføres om ikke vil det forbli visuelle skader.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Mekanisk avtrekk plassert over komfyrplass.
Utkast gjennom taktekket.





TEKNISKE INSTALLASJONER

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Vågvegen 10 B , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 875
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran er plassert i vannfordelingsskap

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Vannfordelingsskap i våtrom

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendig stoppekran er plassert i servantsskap til kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, felles for kjøkken og våtrom. Styres fra ventilator.





TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe som er i daglig bruk. Som en naturlig del av vedlikehold bør service avholdes med jevne mellomrom og filter renses.

Siste service er avholdt i 2025

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



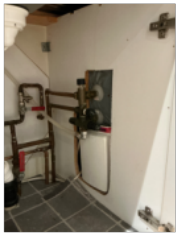


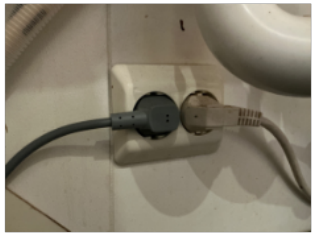
TG 2 Varmtvannstank

Ca 120 liter varmtvannsbereder.
Plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Vågvegen 10 B , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 875
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer
50A hovedsikring
Sikringsskap er plassert
I hovedsak skjult anlegg

Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet som er nyere enn fem år. Denne er lagt til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget. Videre vurdering er derfor ikke utført av undertegnede.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Iht opplysninger gitt av dagens eier, har denne samsvarserklæringer for arbeider utført i denne eiers eiertid. Arbeider utført av tidligere eiere er det usikkert om alle erklæringer eksisterer. Eier opplyser også at det er foretatt arbeider av en bekjent på det elektriske anlegget.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja På grunn av anleggets alder, arbeider som er utført i privat regi samt usikkerhet om det finnes samsvarserklæringer på alle jobber utført etter 1999 - anbefales det utvidet elkontroll.





TOMTEFORHOLD

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Stikkledning er som fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

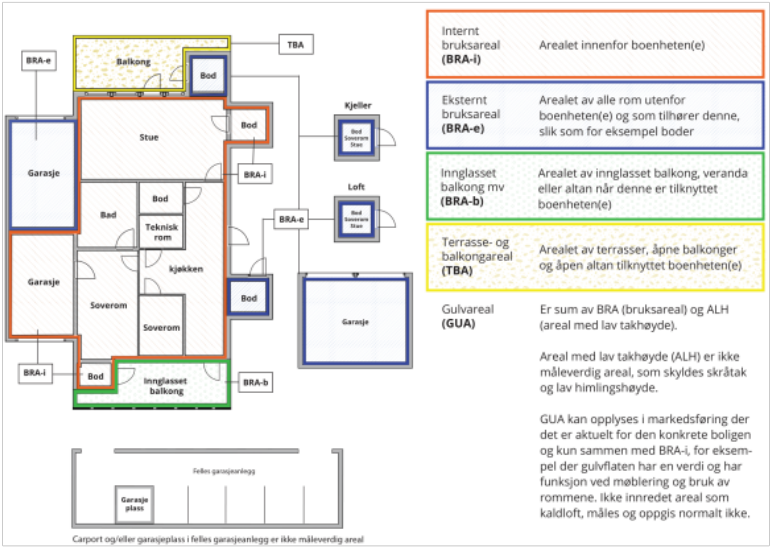
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	79			79	28
Andre etasjer		4		4	
SUM	**79**	**4**			**28**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Andre etasjer		Bod	

Kommentar

Markplatting mot øst er målt til 19 m2 og balkong mot vest er målt til 9 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Dert er avvik fra forelagte tegninger.
Innvendig bod er fjernet.
Vegg mot nord ved kjøkken er gjort mindre.

Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.
Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort arbeider på det elektriske anlegget samt at taktekket m/undertak er skiftet.

Bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er montert nytt taktekke samt montert stikk i bod.

Vågvegen 10 B , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 875
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Vegard Jeremiassen	Takstingeniør
	Julia Bengt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	115	875		2	405 m²	Matrikkelen - Tromsø kommune	Ikke relevant

Adresse

Vågvegen 10 B

Hjemmelshaver

Bergmann Dennis, Bengt Julia Solheim

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i Hamna, ca. 6 km til Langnes handelspark og ca. 9 km til sentrum. Fine tur og friområder, lysløype og turstier som forgrener seg over hele Tromsøya. Barnehager og skoler i nærheten samt dagligvarebutikk og UNN/UiT. Gode utsikt - og solforhold.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Om tomten

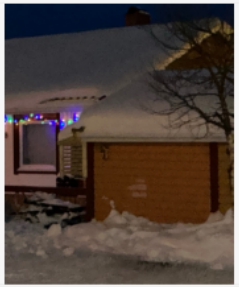
Tomten er 405 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Tromsø kommune Tomten var snødekt på befaringsdagen og dermed ikke nærmere inspisert.

Tinglyste/andre forhold

Ifølge eier medfølger det 1 parkeringsplass utenfor boenheten.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lagring av løsøre

Byggeår
1994

Kommentar
Matrikkelen - Tromsø kommune

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uisolert bod oppført med vegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledning av liggende panel av trevirke. Takkonstruksjon utført i trevirke.
Gulv av betong. Taktekke av stål/aluminiumsplater.

Det gjøres oppmerksom på at tilleggsbygninger kun er forenklet vurdert, det er ikke utført tilstandsvurdering på bygningsdeler slik som for hovedbygning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering		
2023	Installasjon	Det er montert strømuttak i utebod. Arbeid er utført av firma.
2025	Modernisering	Taktekket er skiftet. Arbeid er utført av firma.

Vågvegen 10 B , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 875
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	20.01.2026		Fremvist		Nei
Midlertidig brukstillatelse	18.01.1994		Gjennomgått	1	Nei
Eier	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	20.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	17.12.1992		Gjennomgått	12	Nei
Forretningsfører	12.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	
2	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT: 16.01.2026 Bergmann, Dennis

bankID SIGNERT: 16.01.2026 Bengt, Julia Solheim

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Julia Bengt

Dennis Bergmann

Boligen

Vågvegen 10B
9017 Tromsø

5501-115/875/0/2

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Åge Nilsen AS
Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eier's egenmelding "Badet ble totalrenovert høst 2020" "Sluttfakture og kvittering"

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: ServiceTeam NN
   Beskrivelse av arbeidet: Innstallasjon av varmepumpe -Skiftet navn til "Energikontroll AS"
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Artic installasjon AS
   Beskrivelse av arbeidet: Kurs og Strøm til varmepumpe. strømuttag i utebod

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Demontert Ovnen Sat i blendelokk Informert brann og redning

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Artic installasjon AS
   Beskrivelse av arbeidet: Kurs og Strøm til varmepumpe. Strømuttag i utebod

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Artic installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: lagt inn kurs til EL-billader Klargjort til montering av el-billader på facaden Styret i sameiet har stått for dette

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: "vennetjenester" Arbeide utført av faglært familiemedlem Spot lys i tag. Ført nye kabler og byttet stikkontakter i stue, kjøkken og gangen. Montert lysbryter med dimming stue, kjøkken og gang. Ført nytt kabel og instalert strøm uttag på loft.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Hillesøy bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skift tag + undertag på alle bygg i sameiet

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: *Vennetjenester* Familiemedlem, faglært Sneker/tømrer. Renovering av stue + kjøkken. Revet vegge fra utegang til stue + bod + vegg til Kjøkken. Byttet gulv gang, stue og kjøkken. Byttet loftluke. Bygget op ny vegg (ved kjøkkenet) Bygget op skap Tapet + Lister (gulv+loft) Byttet dørstok til someværelser.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

VEDTEKTER FOR SOLÅSEN BOLIGSAMEIE

Vedtekter endret siste gang 23.05.2023.

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Solåsen Boligsameie, og ligger i Tromsø kommune (5401).

Sameiet består av 36 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 9 bygninger med 4 boligseksjoner i hver bygning, til sammen 36 eierseksjoner med følgende sameiebrøk:

Hus 1(Gnr. 115 Bnr. 871)

Seksjon 1(Vågvegen 1A), sameiebrøk 71/2804

Seksjon 2(Vågvegen 1B), sameiebrøk 71/2804

Seksjon 3(Vågvegen 3A), sameiebrøk 71/2804

Seksjon 4(Vågvegen 3B), sameiebrøk 71/2804

Hus 2(Gnr. 115 Bnr. 872)

Seksjon 1(Vågvegen 5A), sameiebrøk 71/2804

Seksjon 2(Vågvegen 5B), sameiebrøk 71/2804

Seksjon 3(Vågvegen 7A), sameiebrøk 71/2804

Seksjon 4(Vågvegen 7B), sameiebrøk 71/2804

Hus 3(Bnr. 115 Bnr. 873)

Seksjon 1(Vågvegen 11A), sameiebrøk 85/2804

Seksjon 2(Vågvegen 11B), sameiebrøk 85/2804

Seksjon 3(Vågvegen 9A), sameiebrøk 85/2804

Seksjon 4(Vågvegen 9B), sameiebrøk 85/2804

Hus 4(Gnr. 115 Bnr. 874)

Seksjon 1(Vågvegen 6A), sameiebrøk 79/2804

Seksjon 2(Vågvegen 6B), sameiebrøk 79/2804

Seksjon 3(Vågvegen 8A), sameiebrøk 79/2804

Seksjon 4(Vågvegen 8B), sameiebrøk 79/2804

Hus 5(Gnr. 115 Bnr. 875)

Seksjon 1(Vågvegen 10A), sameiebrøk 79/2804

Seksjon 2(Vågvegen 10B), sameiebrøk 79/2804

Seksjon 3(Vågvegen 12A), sameiebrøk 79/2804

Seksjon 4(Vågvegen 12B), sameiebrøk 79/2804

Hus 6(Gnr. 115 Bnr. 877)

Seksjon 1(Vågvegen 17A), sameiebrøk 79/2804

Seksjon 2(Vågvegen 17B), sameiebrøk 79/2804

Seksjon 3(Vågvegen 19A), sameiebrøk 79/2804

Seksjon 4(Vågvegen 19B), sameiebrøk 79/2804

Hus 7(Gnr. 115 Bnr. 878)

Seksjon 1(Vågvegen 21A), sameiebrøk 79/2804

Seksjon 2(Vågvegen 21B), sameiebrøk 79/2804

Seksjon 3(Vågvegen 23A), sameiebrøk 79/2804

Seksjon 4(Vågvegen 23B), sameiebrøk 79/2804

Hus 8(Gnr. 115 Bnr. 879)

Seksjon 1(Vågvegen 25A), sameiebrøk 79/2804

Seksjon 2(Vågvegen 25B), sameiebrøk 79/2804

Seksjon 3(Vågvegen 27A), sameiebrøk 79/2804

Seksjon 4(Vågvegen 27B), sameiebrøk 79/2804

Hus 9(Gnr. 115 Bnr. 880)

Seksjon 1(Vågvegen 29A), sameiebrøk 79/2804

Seksjon 2(Vågvegen 29B), sameiebrøk 79/2804

Seksjon 3(Vågvegen 31A), sameiebrøk 79/2804

Seksjon 4(Vågvegen 31B), sameiebrøk 79/2804

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Erverver av seksjon eller leietaker av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Både innvendige og utvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret for godkjenning.

Fellesarealer i sameiet skal benyttes til det de er beregnet for eller vanlig brukt til. For å kunne sette opp eller installere noe på sameiets fellesareal må det søkes om på forhånd til sameiets styre. Seksjonen som setter opp slik bebyggelse eller installasjoner, står selv ansvarlig for vedlikehold, HMS og eventuell fjerning av bebyggelse. Plikten og ansvaret overdras til nye eiere ved eierskifte i respektiv seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

j) eget terrasse/platt-dekke, eget rekkverk til terrasse m/handlist

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Som ikke dekkes av forsikring.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

6. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetalingen til dekning av fellesutgifter.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin del av fellesutgiftene.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst **to tredjedeler** av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen det som reguleres av lovverket.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) Konstituering

b) Årsmelding fra styret

c) Årsregnskap

d) Valg av styremedlemmer

e) Godtgjørelse til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a til b, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to styremedlemmer. I tillegg kommer ett varamedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styreleder og ett styremedlem representerer seksjonseierne i fellesskap og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

14. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

17. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

20. Eierseksjonsloven

For sameiet gjelder reglene i Lov om Eierseksjoner 16.06.2017 nr. 65.

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med to tredjedels flertavv av de avgitte stemmene, jf. Eierseksjonsloven §27.

ORDENSREGLER FOR SOLÅSEN SAMEIE

FORORD TIL ORDENSREGLENE:

Vær oppmerksom på at ordensreglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter. Ordensreglene skal være vern for den gode beboer, og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Dermed fremmes det enkelte hjem hygge og velvære. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet og nærmiljøet skal bli et trivelig og trygt sted å bo. Slik vi selv ønsker det.

Hovedsynspunktet for en hver beboer må være at ingen bolig benyttes på en slik måte at andre beboere blir sjenert.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at vedtatte ordensregler blir fulgt.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som skjer gjennom uaktsomhet.

Meld fra til styret eller tillitsvalgte umiddelbart om vesentlige skader som oppdages eller oppstår i boligen. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Vi oppfordrer beboerne til å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

2. DYREHOLD

Solåsen sameie har ingen spesielle regler angående dyrehold, men det oppfordres til å vise hensyn, slik at dyreholdet ikke er til ulempe for beboerne i sameiet.

3. REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Normalt aksepterte normer for hensynet til ro gjelder.

I tiden 23.00 til 06.00 skal det være **ro i leilighetene**. I dette tidsrommet er det hensynet til naboene som avgjør aktivitetene.

Bruk av støyende musikk, verktøy, maskiner el.l. er ikke tillatt dersom det er til sjenanse for andre. Hvis langvarig støy er uunngåelig, ved for eksempel oppussing, gi beskjed til berørte naboer.

Musikkundervisning tillates bare etter samtykke fra de nærmeste naboene i vedkommende hus.

Beboere som skal arrangere fest anmodes å gi naboene varsel om dette på forhånd.

4. SØPPEL OG AVFALL

Sameiet har en egen restavfallscontainer, papircontainer og 2 matavfallsdunker plassert på parkeringsplassen sør for 11B.

Husk kildesortering! Spesialavfall (bygningsavfall, el.artikler o.l.) kan ikke kastes her.

NB! Det er viktig at vi benytter våre containere, ikke nabosameiets søppelskur.

5. RENHOLD UTE OG INNE

Snørydding besørges av de enkelte seksjonseiere innenfor det naturlige område for huset.

Snørydding foran søppelstativ og postkasser besørges av seksjonseierne etter oppsatt plan.

Alle rom må være så pass oppvarmet at vannledninger ikke fryser. Skade på rør eller sanitæranlegg som skyldes for dårlig oppvarming eller skjødesløs behandling er seksjonseierne ansvarlige for.

Seksjonseierne er også ansvarlig for ubetenksom omgang med vann.

Seksjonseierne må straks melde fra til styret om det merkes veggdyr eller lignende i leiligheten. Det må også varsles som eventuelle skader på bygningene.

6. PARKERING

Vågveien er en kommunal vei, og det er ikke lov å parkere langs veien. All parkering må skje på en av sameiets tre parkeringsplasser eller på evt. oppstillingsplass ved leilighetene. Det er avsatt gjesteplasser på parkeringsplassene.

7. INNVENDIG VEDLIKEHOLD

I samsvar med vedtektene må seksjonseierne selv besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leiligheter og boder, eventuelt rette seg etter de pålegg styret bestemmer om oppussing.

Det understrekes på det sterkeste at det er forbudt å kaste saker og ting i klosett-skålen som kan forårsake tette avløp.

En tett klosettskål kan forårsake oversvømmelse i leilighetene og omkostninger av uant rekkevidde, samt ubehagelig lukt. Ansvar vil bli gjort gjeldende.

Styret i Solåsen Sameie

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

020 - Solåsen Boligsameie

Org.nr. 980379558

12.05.2025

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2025 for	**020 - Solåsen Boligsameie**
Organisasjonsnummer:	980379558
Dato:	20.05.2025
Sted:	Hjalmar Johansens gate 25, 1.etg
Tid:	Kl. 18:00

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

3. **Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes og beretningen tas til orientering.

4. **Godtgjørelse til styret**

Årsmøtet skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026. Nåværende styrehonorar er på kr. 60 000,-

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar honoraret for kommende styreperiode.

5. **Valg av styreleder**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styreleder for en tjenestetid på to år. Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder.

Dagens styreleder er Harald Olsen

Styrets innstilling til ny styreleder: William Steel velges som styreleder

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

6. **Valg av styre**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

William Steel
Veslemøy Johnsen

Veslemøy Johnsen er på valg. Det skal følgelig velges nye styremedlemmer.

Styrets innstilling til nytt styremedlem: Veslemøy gjenvelges for ett år og årsmøtet velger ett nytt styremedlem

Dagens varamedlemmer er som følger:

Åslaug Bjartli

Åslaug Bjartli er på valg. Det skal følgelig velges nye varamedlemmer.

7. **Innkomne saker – innmeldt av styret**

a) **Sak:** Ekstra honorar til styremedlemmene Veslemøy og William på kr. 10.000, - hver. Arbeidet med El-bilanlegg, fiber og tak, har gått langt utover hva et styrehonorar skal dekke og styret foreslår et ekstra honorar for arbeidet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner et ekstra honorar på kr. 10 000,- til Veslemøy og William.

b) **Sak:** Betale resten av mengdejusteringsregningen til Hillesøy Byggservice

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at rest av mengdejusteringen på takene, betales i sin helhet.

Skjema for fullmakt

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2025 i 020 - Solåsen Boligsameie.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

-Styrets årsmelding 2024
-Årsregnskap 2024 og revisors beretning

STYRETS ÅRSMELDING 2024/25

020 - Solåsen Boligsameie

ORG NR 980 379 558

agio FORVALTNING Hjalmar Johansens gate 25 - 9007 Tromsø - +47 92 20 66 55 - post@agioforvaltning.no - NO 995 366 517

Styrets årsmelding 2024
for
Solåsen Boligsameie

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Solåsen boligsameie består av totalt 36 boligseksjoner.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org. nr. 980 379 558 og ligger i Tromsø kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen fast ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad, samt at sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

II. TILLITSVALGTE

Se innkalling.

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Styret har avholdt (13) styremøter, (4) arbeidsmøter og 18 gate møter

B. De viktigste tingene som har blitt gjennomført:

- 4 Nye inngangsdører er montert 2024/25
- Nye tak på alle hus/boder og tak over inngangspartiene avsluttes medio mai/juni 2025. 100e-poster, 45 sms, ca 57 telefoner og flere møter i gaten er brukt vedrørende takene. I Tillegg har vi brukt Byggebistand Troms i ca 150 timer.
- Ladde infrastruktur for elbilladere
- Fiber tilknytning
- Skadedyr bekjempelse
- Kurs i styrearbeid(Huseierne)
- Befaring/sjekk av alle kaldloft/undertak og ventilasjon. (flere mangler på flere kaldloft, som følges opp av styret)
- Vedlikeholdsplan med økonomi utarbeidet
- Nye parkeringskilt produsert
- Fått i gang HMS/internkontrollsystemer
- Lekeplass tilpassing
- Dugnader

C. *Saker under arbeid, planlegging og gjennomføring i neste periode 2025/26:*

Ferdigstille HMS kontrollen
- Asfaltering av oppkjørslene til 17, 19, 21 23 og 25. Reparasjoner på nedre parkeringsplass.

agio FORVALTNING Hjalmar Johansens gate 25 - 9007 Tromsø - +47 92 20 66 55 - post@agioforvaltning.no - NO 995 366 517

- Innhente egen kontrollskjema på EL og Brann, fra alle seksjonseierne
- Opplæring i informasjon
- Oppgradering lekeplass i samarbeid med nabo sameiet
- Reparere postkasse stativ nedre parkeringsplass
- Dugnader
- Brøyting og kostingen

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Forretningsførselen er utført av Agio Forvaltning AS i Tromsø.

B. Revisjon

Sameiets revisor er Alfa Revisjon AS

C. Eiendomsmasse

Sameiet består av 36 boenheter fordelt på 9 firemannsboliger.

D. Forsikring

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige; Polisenummer **82277357**
Egenandel kr 10 000 pluss 20 % av utgift til rettshjelp som dekkes av forsikringen begrenset til kr 400.000, -.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

E. Vedlikeholdsbehovet

Det er utarbeidet vedlikeholdsplan for Solåsen Boligsameie som er tilgjengelig hos Huseiernes Landsforbund

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av underskudd for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 3 839 753,-. Styret anbefaler at underskuddet settes til annen egenkapital og svekker således lagets likviditet. Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettvisende bilde av stilling og resultat.

B. Budsjett for 2025

Budsjettet viser et forventet overskudd på kr 357 452,-. For øvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. Omsetning av seksjoner

I 2024/25 er det solgt 2 seksjoner i sameiet.

agio FORVALTNING Hjalmar Johansens gate 25 - 9007 Tromsø - +47 92 20 66 55 - post@agioforvaltning.no - NO 995 366 517

VI. FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko i sameiet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader. Sameiet vurderer finansiell risiko til å være lav

Kredittrisiko
Sameiet vurderer kredittrisikoen til å være lav. Dette fordi fordringene er sikret med legalpant på opptil 2G.

Likviditetsrisiko
Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

Markedsrisiko
Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Styret i Solåsen Boligsameie

agio FORVALTNING Hjalmar Johansens gate 25 - 9007 Tromsø - +47 92 20 66 55 - post@agioforvaltning.no - NO 995 366 517

Signering av årsregnskap 2024 og fullstendighetserklæring

Signert av følgende

bankID SIGNERT 27.03.2025
Olsen, Harald Johan

Signatur 1

bankID SIGNERT 28.03.2025
Steel, William Athol

Signatur 2

bankID SIGNERT 01.04.2025
Johnsen, Veslemøy

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

020 - Solåsen Boligsameie

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	4 069 092	1 887 901	1 894 363	2 009 940
Sum innkrevde felleskostnader		**4 069 092**	**1 887 901**	**1 894 363**	**2 009 940**
Driftskostnader					
Styrehonorar		60 000	45 000	60 000	60 000
Personalkostnader	2	4 740	3 555	4 740	4 740
Avskrivninger	3	4 633	6 176	6 176	0
Vedlikehold og reparasjoner	4	6 360 453	201 569	443 259	331 992
Kabel-TV/Internett		284 919	271 528	329 577	6 000
Andre driftskostnader	5	265 897	172 010	265 927	251 371
Revisjonshonorar		12 093	11 509	12 315	14 000
Forretningsførerhonorar		51 618	43 770	41 630	55 313
Konsulenthonorar	6	286 370	11 250	16 050	12 000
Forsikring		282 408	253 954	286 967	250 000
Kommunale avgifter	7	200 196	209 916	224 610	180 000
Kontingenter		3 100	2 900	2 900	3 500
Sum driftskostnader		**7 816 426**	**1 233 136**	**1 694 152**	**1 168 916**
DRIFTSRESULTAT		**-3 747 334**	**654 765**	**200 211**	**841 024**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	8	88 531	51 962	55 040	45 485
Finanskostnader		180 950	36 330	33 945	529 057
Netto finansposter		**-92 419**	**15 632**	**21 095**	**-483 573**
ÅRSRESULTAT		**-3 839 753**	**670 397**	**221 306**	**357 452**
Overføringer					
Til annen egenkapital		-3 839 753	670 397	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-3 839 753**	**670 397**	**0**	**0**

020 - Solåsen Boligsameie

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet		0	4 633
Sum varige driftsmidler		0	4 633
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**0**	**4 633**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 321	4 599
Andre kortsiktige fordringer	9	112 873	342 648
Sum fordringer		114 194	347 247
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	3 214 047	1 574 996
Sum omløpsmidler		**3 328 241**	**1 922 243**
SUM EIENDELER		**3 328 241**	**1 926 876**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11,12	-2 733 452	1 106 302
Sum egenkapital		**-2 733 452**	**1 106 302**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	5 329 455	541 762
Sum langsiktig gjeld		**5 329 455**	**541 762**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		552 753	277 185
Annen kortsiktig gjeld		179 485	1 628
Sum kortsiktig gjeld		**732 238**	**278 813**
Sum gjeld		**6 061 693**	**820 575**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 328 241**	**1 926 876**

Balanse pr. 31.12.2024

TROMSØ, 31.12.2024
020 - Solåsen Boligsameie

Harald Olsen	Veslemøy Johnsen	William Steel
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	1 356 397
Kapitalinntekter IN betalinger	2 005 479
Kapitalinnntekter avdrag	193 713
Kapitalinntekter renter	118 769
Kabel-TV	174 528
Internett	154 656
Andre inntekter	65 549
Sum Innkrevde felleskostnader	**4 069 092**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	60 000
Styrehonorar	**60 000**
Arbeidsgiveravgift	4 740
Personalkostnader	**4 740**
Sum Personalkostnader	**64 740**

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

Note 3 Anleggsmiddel

Lekeplass

Avskrives over	10 år
Pr. 01.01.	4 633
Årets avskrivning	4 633
Pr. 31.12.	-

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	5 659 494
VVS	10 193
Elektro	651 540
Utvendig anlegg	17 673
Driftsmaterialer	3 566
Malingsarbeid	13 606
Vedlikehold uteareal	4 381
Sum Vedlikehold	**6 360 453**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

020 - Solåsen Boligsameie

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Leie lokale	500
Leie container/søppelkjøring	2 208
Verktøy, utstyr m.m.	48 663
Skadedyrskontroll	12 325
HMS og internkontroll	13 375
Beboerportal	1 415
Snøbrøyting	172 590
Øreavrunding	-14
Bankgebyrer	3 348
Andre kostnader	11 487
Sum Andre driftskostnader	**265 897**

Note 6 Konsulenthonorar

	2024
Honorar konsulent	286 370
Sum Konsulenthonorarer	**286 370**

Note 7 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	200 196
Sum Kommunale avgifter	**200 196**

Note 8 Finansinntekter

	2024
Annen renteinntekt	60 795
Utbytte Gjensidige Forsikring	27 736
Sum Finansinntekter	**88 531**

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Andre kortsiktige fordringer	-196 130
Periodiserte kostnader	309 003
Sum Andre kortsiktige fordringer	**112 873**

Årsregnskap for 020 - Solåsen Boligsameie Organisasjonsnr: 980379558

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 7560.07.07868	2 252 683
Sperret konto DNB	30 311
Plasseringskonto 1506.01.30997	931 052
Skattekonto 7560.07.08317	0
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**3 214 047**

Note 11 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 106 302	1 106 302
Årets resultat	-3 839 753	-3 839 753
Egenkapital 31.12.	**-2 733 452**	**-2 733 452**

Balansen viser negativ egenkapital. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**1 643 431**	**1 132 891**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-3 839 753	670 397
Tilbakeføring av avskrivning	4 633	6 176
Netto endring langsiktige lån	4 787 692	-166 033
Årets endring i disponible midler	**952 572**	**510 540**
Disponible midler 31.12	**2 596 003**	**1 643 431**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 328 241	1 922 243
Kortsiktig gjeld	732 238	278 813
Disponible midler	**2 596 003**	**1 643 431**

020 - Solåsen Boligsameie

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	DnB	DnB
Type	Annuitet	Annuitet
Rentesats	7,40 %	7,40 %
Beregnet innfridd	2027	2044
Lånebeløp	3 000 000	7 000 000
Saldo 01.01.	541 762	-
Avdrag i perioden	237 208	1 975 099
Saldo 31.12.:	**304 554**	**5 024 901**

Årsregnskap for 020 - Solåsen Boligsameie Organisasjonsnr: 980379558

Sameiet har IN-ordning. Pr. 31.12. er gjelden fordelt som følger:

Enhet	Lån 1	Lån 2
1	0	0
2	0	0
3	23 399	176 269
4	0	176 269
5	0	176 269
6	0	176 269
7	23 399	176 269
8	23 399	176 269
9	0	211 026
10	27 299	211 026
11	0	211 026
12	0	0
13	19 499	196 130
14	0	0
15	19 499	196 130
16	0	0
17	0	0
18	27 299	196 130
19	19 499	196 130
20	0	196 130
21	0	196 130
22	0	196 130
22	**0**	**0**
22	0	196 130
22	0	196 130
22	0	196 130
22	0	0
22	31 320	196 130
22	0	196 130
22	0	0
22	0	0
22	0	196 130
22	27 299	196 130
22	31 320	196 130
22	31 320	196 130
22	0	196 130
Sum	**304 551**	**5 024 902**

agio FORVALTNING

Protokoll fra årsmøtet 2025

020 - Solåsen Boligsameie

Org.nr. 980379558

Protokoll fra årsmøtet 2025

Boligselskap	**020 - Solåsen Boligsameie**
Organisasjonsnummer:	980379558
Dato:	20.05.2025
Sted:	Hjalmar Johansens gate 25, 1. etg.

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

8 antall stemmeberettigede til stede
8 antall seksjonseiere til stede
0 fullmakter registrert

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Forretningsfører ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Forretningsfører ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Hilde Larsen og Jan-Arne Kvalsvik ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Forretningsfører ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsmelding

Protokolleres: Årsmøtet tar årsmeldingen til etterretning.

3. Årsregnskapet 2024 og revisors beretning

Protokolleres: Regnskapet ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For perioden fra dette ordinære årsmøtet og frem til neste ordinære årsmøtet ble det vedtatt kr. 60 000,- i godtgjørelse til styret.

5. Valg av styreleder

Protokolleres: William Steel ble valgt til ny styreleder frem til ordinært årsmøte 2027.

6. Valg av styre

Årsmøtet valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	William Steel	2025-2027
Styremedlem	Veslemøy Johnsen	2025-2026
Styremedlem	Morten Tobias Hansen	2025-2027
Varamedlem	Jan-Arne Kvalsvik	2025-2026

7. Innkomne saker – innmeldt av styret

a) Sak: Ekstra honorar til styremedlemmene Veslemøy og William på kr. 10.000, - hver. Arbeidet med El-bilanlegg, fiber og tak, har gått langt utover hva et styrehonorar skal dekke og styret foreslår et ekstra honorar for arbeidet.

Protokolleres: Årsmøtet godkjenner et ekstra honorar på kr. 10 000,- hver til Veslemøy og William

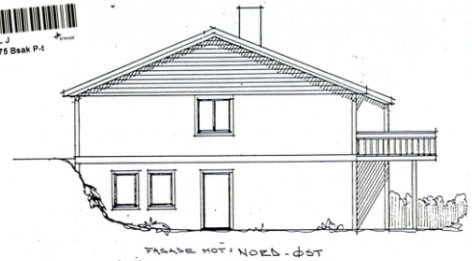
b) Sak: Betale resten av mengdejusteringsregningen til Hillesøy Byggservice.

Protokolleres: Årsmøtet vedtar at rest av mengdejusteringen på takene, ikke betales i sin helhet.

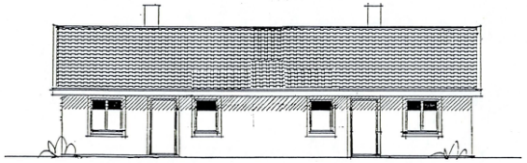
Møtet ble avsluttet kl. 18:33



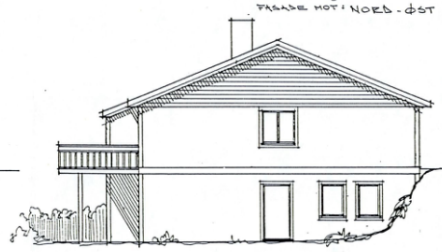
FASADE MOT: NORD-VEST



FASADE MOT: NORD-ØST



FASADE MOT: SØR-ØST



FASADE MOT: SØR-VEST

71JLJ
115/875 Beak P-t

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
17.12.92 000642
BOOKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
14.DES.92 04564
ARKIV:

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
Gamlevegen 85, 4300 Sandnes
Tlf. (04) 63 24 11, Tlf. priv. (04) 48 81 21

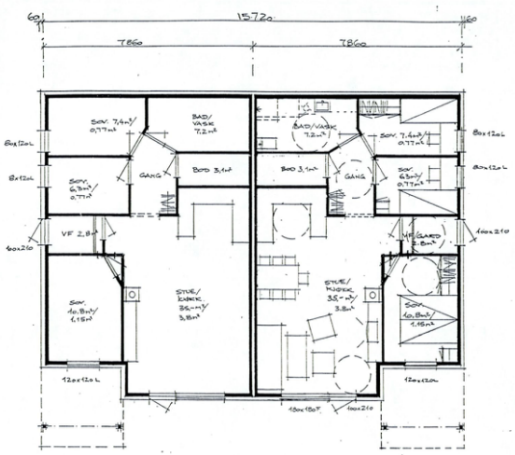
FASADER BYGG D, E OG N

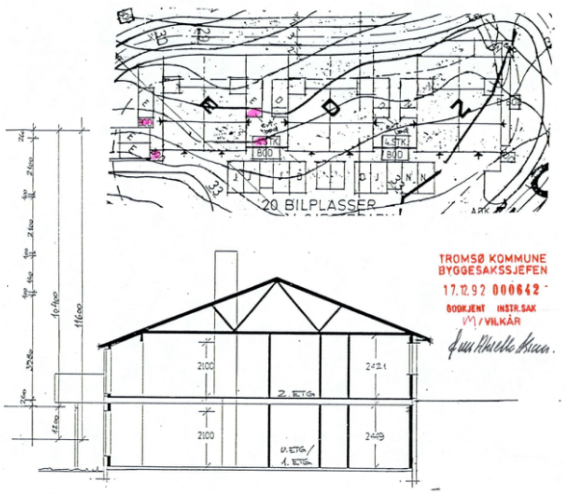
BYGGHERRE : BOLIGOMRÅDER A/S

BYGGEPLASS: SOLTUNET - HAMNA SØR

REV: ~~13.11.92~~
REV. ~~23.10.92~~
REV. ~~10.11.92~~
REV.: 10.12.92 REV. ~~2.3.92~~

TEGN: BLL
MÅL: 1:100
DATO: ~~6.1.92~~





SNITT A-A

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
17.12.92 000642
BOOKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR

		BRA	BRUTTO
Bolig: 1 og 3	4/4	79	87,5

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
14.DES.92 04564
ARKIV:

1. ETASJE BYGG D, E OG N

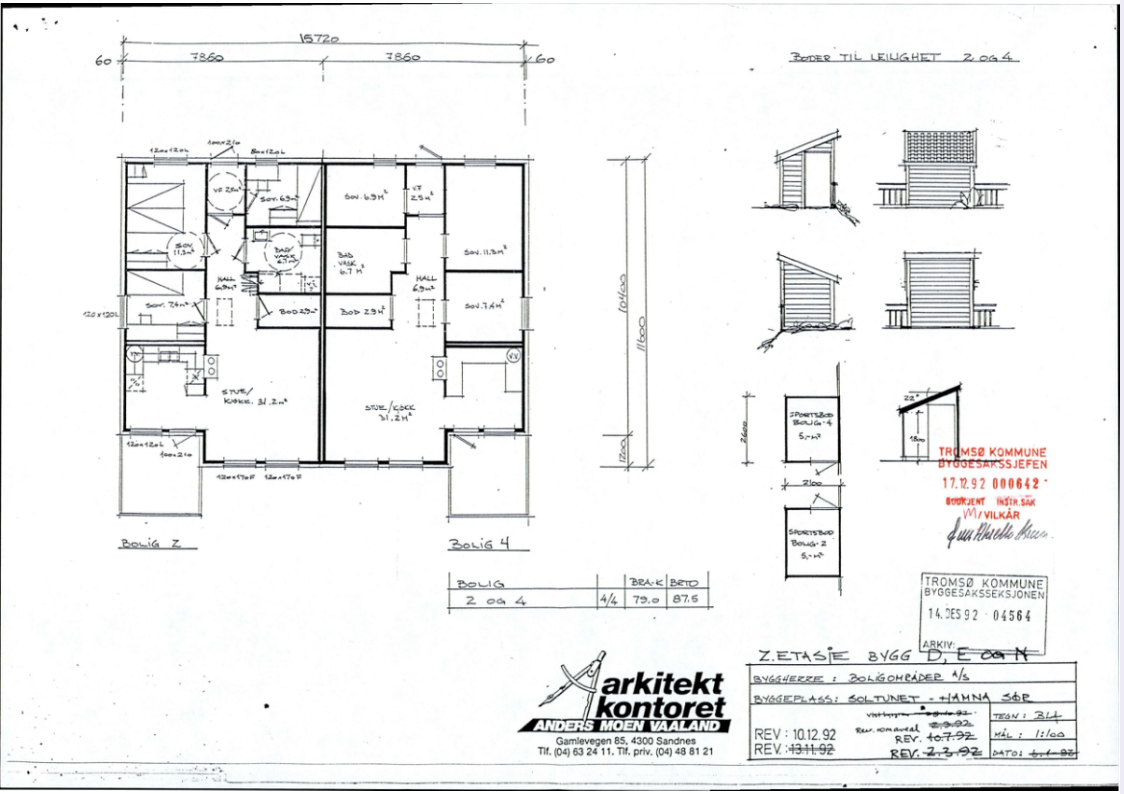
BYGGHERRE : BOLIGOMRÅDER A/S

BYGGEPLASS: SOLTUNET - HAMNA SØR

REV.: 10.12.92
~~REV.: 13.11.92~~
REV. ~~4.11.92~~
REV. ~~2.3.92~~

TEGN: BLL
MÅL: 1:100
DATO: ~~6.1.92~~

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
Gamlevegen 85, 4300 Sandnes
Tlf. (04) 63 24 11, Tlf. priv. (04) 48 81 21



Returneres til:
Boligområder A/S
Pb. 845
4301 SANDNES

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
-2 JUNI 1993
NORD-TROMS HERREDSRETT
DAGBOK NR: 5717

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1902	TROMSØ	115	875	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
	TROMSØ KOMMUNE	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1	11			21			31			41			51		
2	B	1	12			22			32			42			52		
3	B	1	13			23			33			43			53		
4	B	1	14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 4 = nevner: 4

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 5717 Tinglyst: 02.06.1993 Emb. 097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfyles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☐ bruksenhetenes areal.
eller
☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

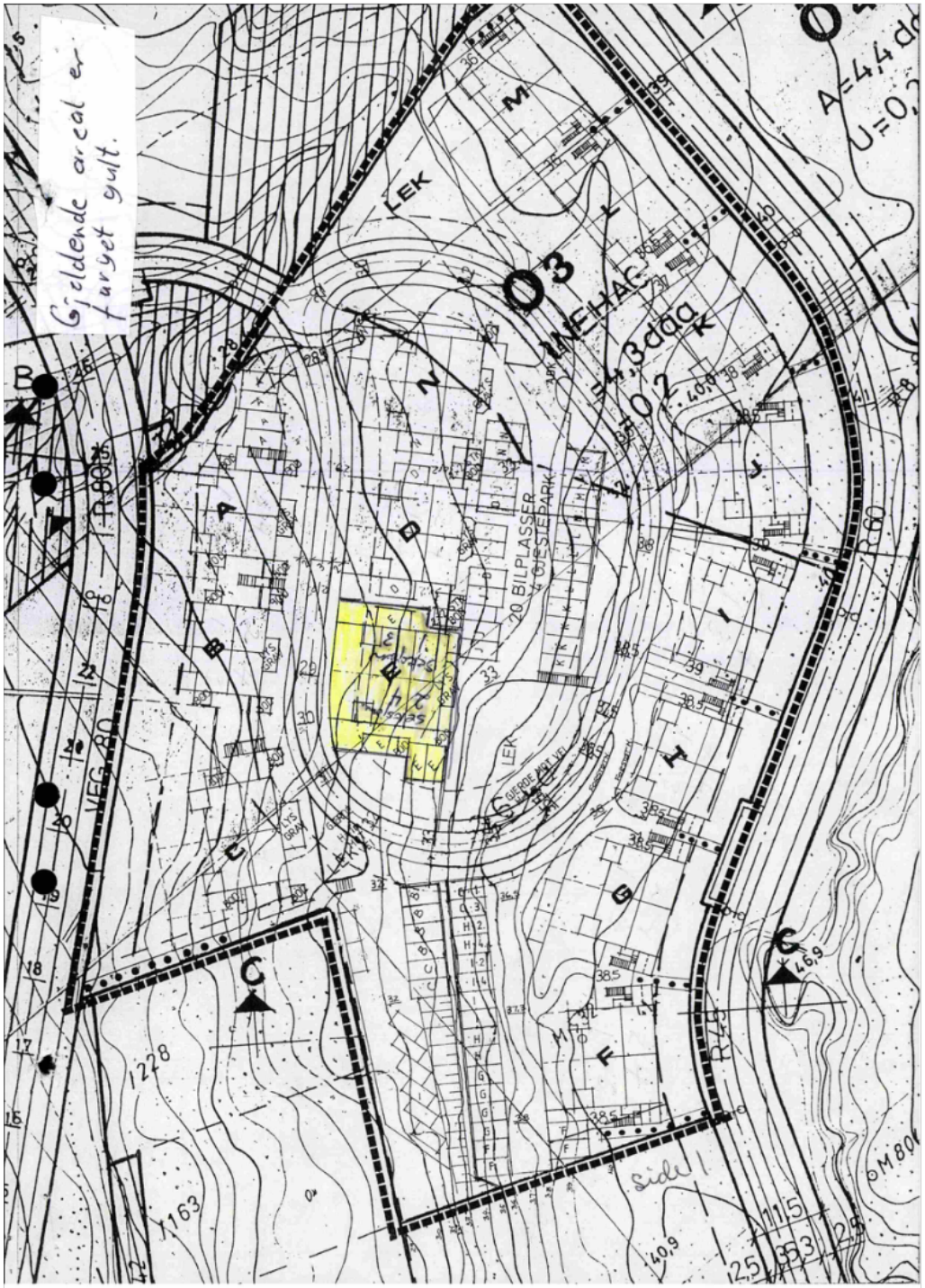
6. Tegninger m.v.

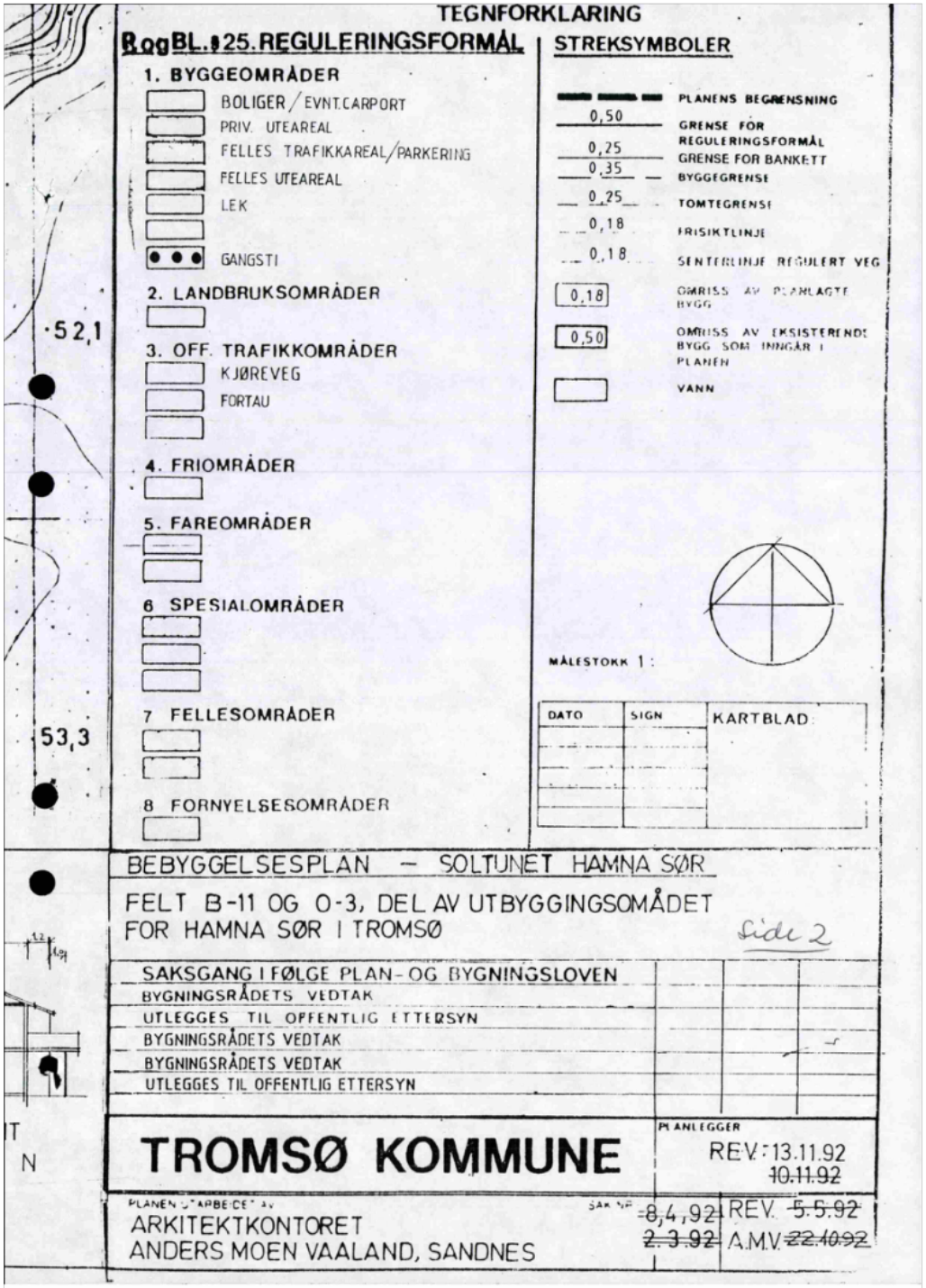
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

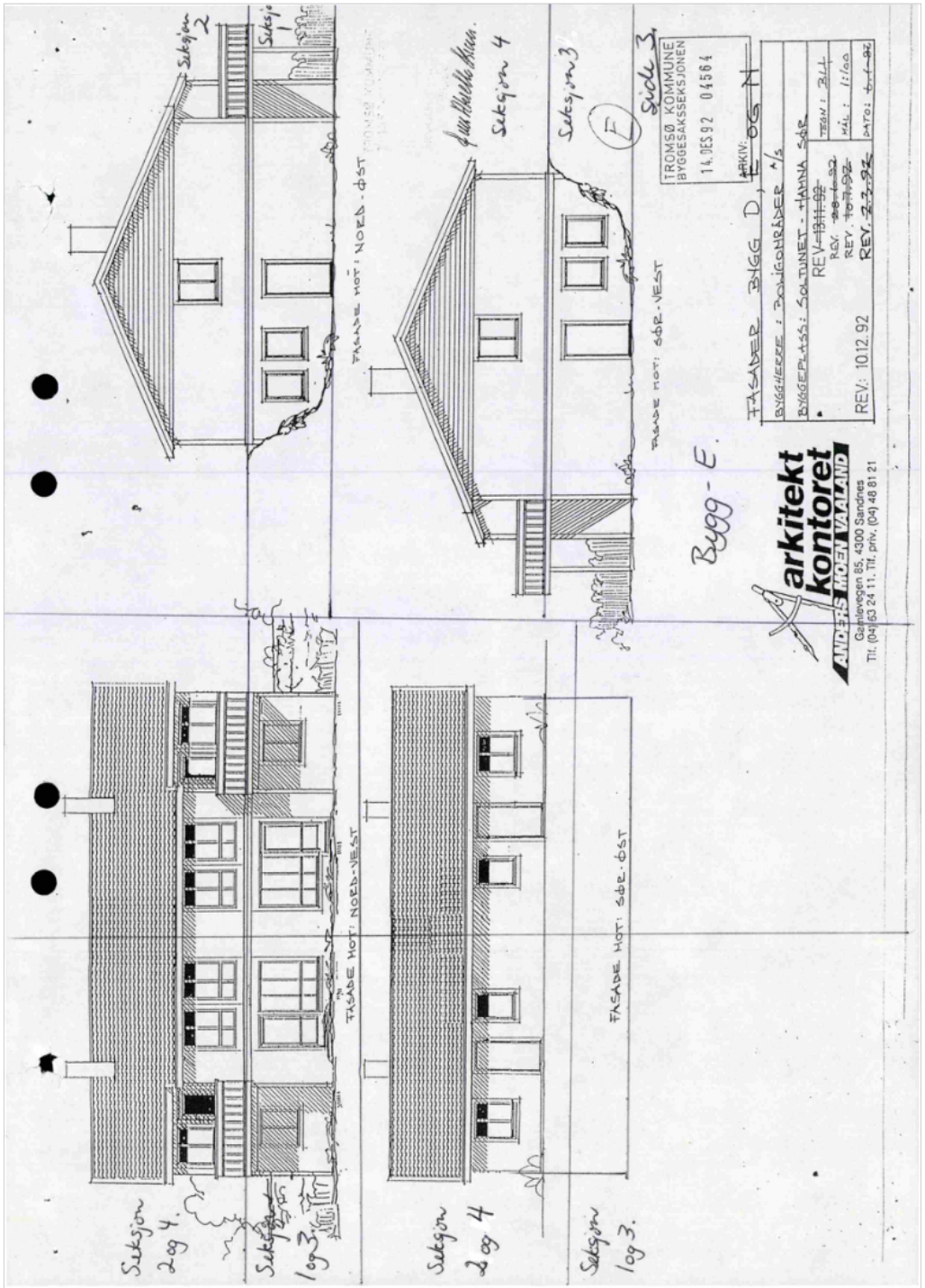
7. Underskrifter

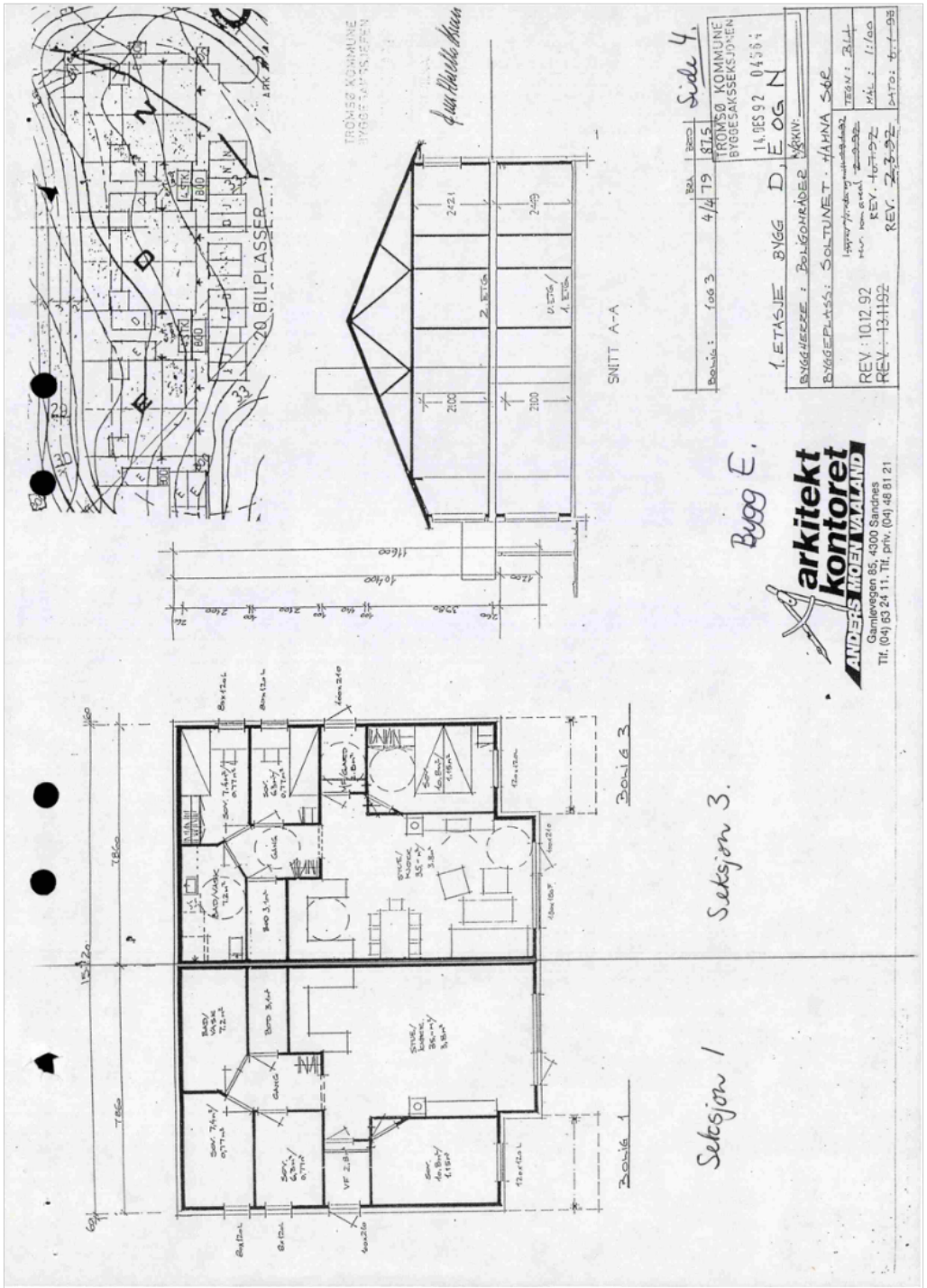
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Tromsø 18/5-93	ORDFØREREN I TROMSØ

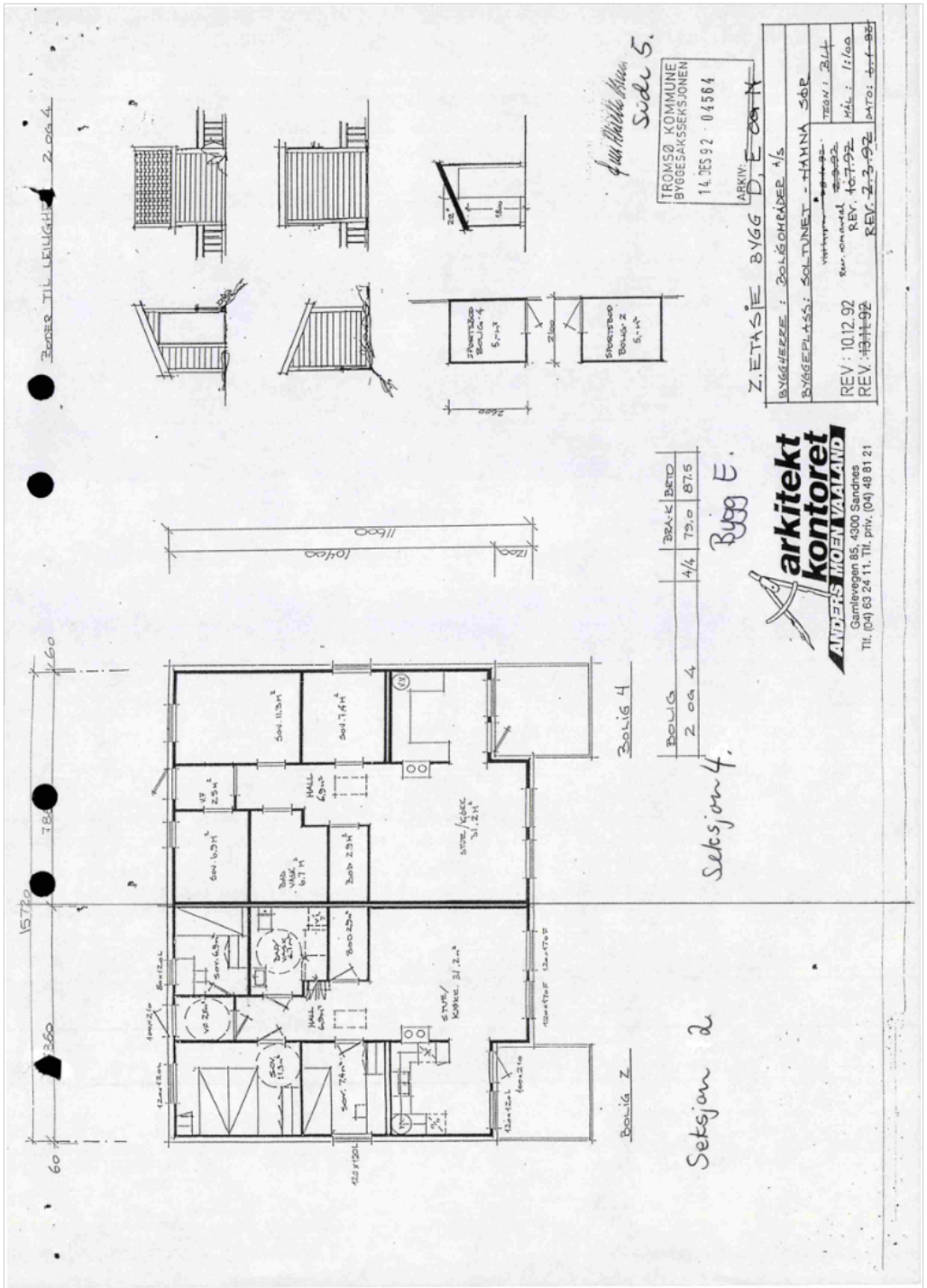
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.




TEGNFORKLARING
BOGBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER / EVNT. CARPORT
PRIV. UTEAREAL
FELLES TRAFIKKAREAL / PARKERING
FELLES UTEAREAL
LEK
GANGSTI
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. OFF. TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
FORTAU
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
6 SPESIALOMRÅDER
7 FELLESOMRÅDER
8 FORNYELSESOMRÅDER
STREKSYMBOLER
PLANENS BEGRENSNING
0,50 GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
0,25 GRENSE FOR BANKETT
0,35 BYGGEGRENSE
0,25 TOMTEGRENSE
0,18 FRISIKTLINJE
0,18 SENTERLINJE REGULERT VEG
0,18 OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
0,50 OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
VANN
MÅLESTOKK 1 :
DATO
SIGN
KARTBLAD
52,1
53,3
BEBYGGELSESPLAN – SOLTUNET HAMNA SØR
FELT B-11 OG O-3, DEL AV UTBYGGINGSOMÅDET FOR HAMNA SØR I TROMSØ
Side 2
SAKSGANG I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
UTLEGGES TIL OFFENTLIG ETTERSYN
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
UTLEGGES TIL OFFENTLIG ETTERSYN
TROMSØ KOMMUNE
PLANLEGGER
REV: 13.11.92
~~10.11.92~~
PLANEN UTARBEIDET AV
ARKITEKTKONTORET
ANDERS MOEN VAALAND, SANDNES
SAK NR
8,4,92 REV. ~~5.5.92~~
~~2.3.92~~ A.M.V. ~~22.10.92~~

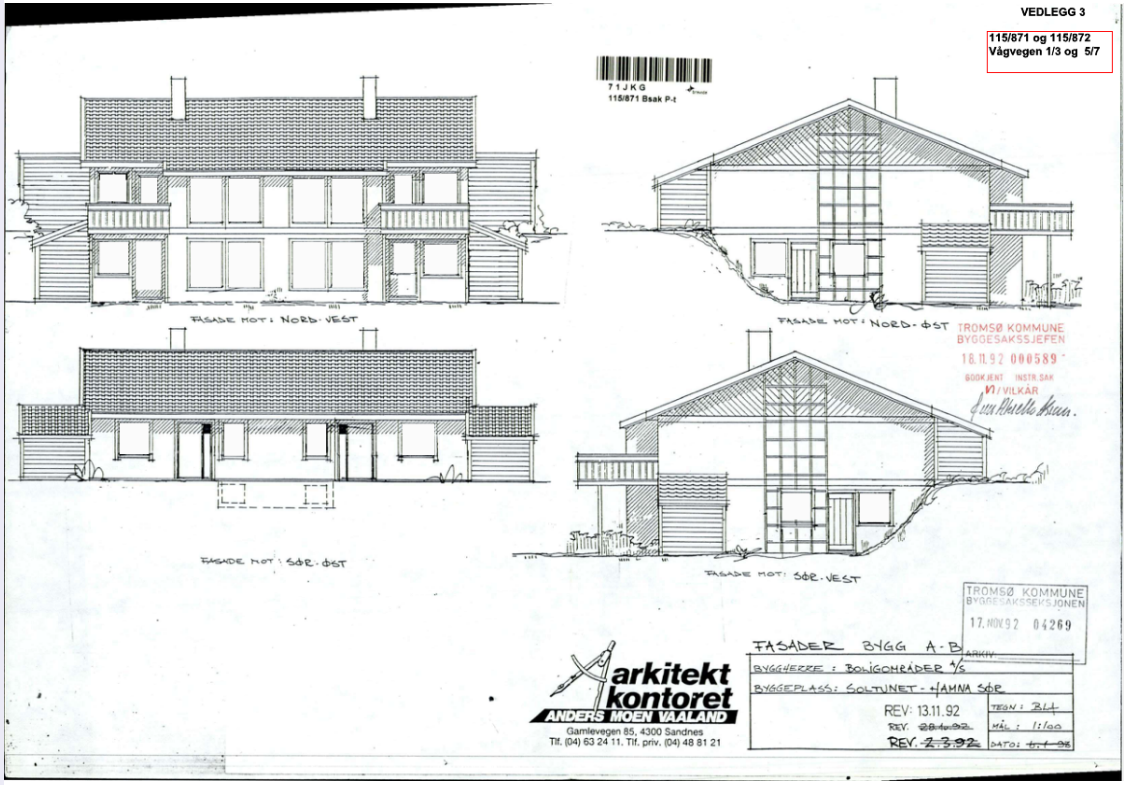

Seksjon 2
Seksjon 1
FASADE MOT: NORD-ØST
Seksjon 4
Seksjon 3
FASADE MOT: SØR-VEST
Side 3.
E
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
14.DES 92 04584
ARKIV:
FASADER BYGG D, E OG N
BYGGEPLASS: SOLTUNET - HANNA SØR
REV-1311-93
REV. 10.12.92
REV. 2.2.93
TEGN.: BLL
MÅL.: 1:100
DATO: 4.12.92
Bygg - E.
arkitektkontoret
ANDERS MOEN VAALAND
Gamlevegen 85, 4300 Sandnes
Tlf. (04)63 24 11, Tlf. priv. (04) 48 81 21
FASADE MOT: NORD-VEST
FASADE MOT: SØR-ØST
Seksjon 2 og 4.
Seksjon 1 og 3.
Seksjon 2 og 4
Seksjon 1 og 3.


20 BILPLASSER
SNITT A-A
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
14. DES 92
1. ETASJE BYGG D, E OG N
BYGGEPLASS: SOLTUNET - HANNA SØR
REV: 10.12.92
REV: 13.11.92
Side 4
Bygg E.
Seksjon 3.
Seksjon 1
arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAAGAND
Gamlevegen 85, 4300 Sandnes
Tlf. (04) 63 24 11, Tlf. priv. (04) 46 81 21

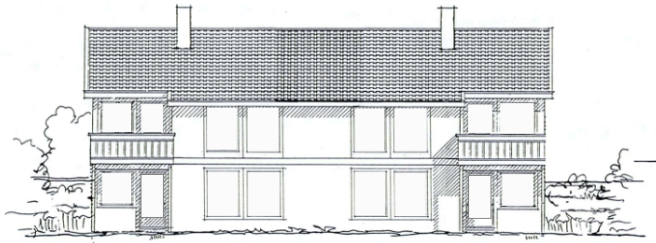

Bygg E.
Seksjon 4.
Seksjon 2
Bolig 4
Bolig 2
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
14 DES 92 04564
ARKIV:
Z. ETASJE BYGG D, E og N
BYGGEOMRÅDE 1/5
BYGGEPLASS: SOLTUNET - HAMNA SØR
REV.: 10.12.92
REV.: 13.11.92
REV.: 2.3.92
arkitekt kontoret
ANDERS HOEN VAAGAND
Gamlevegen 85, 4300 Sandnes
Tlf. (04) 63 24 11, Tlf. priv. (04) 48 81 21

VEDLEGG 3

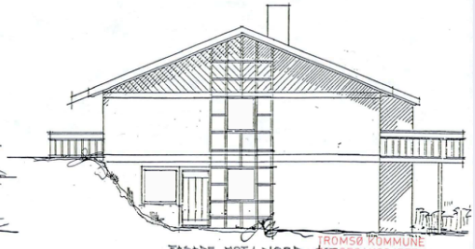
115/871 og 115/872
Vågvegen 1/3 og 5/7



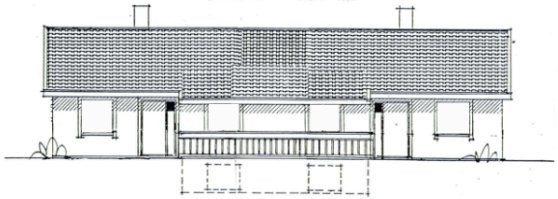
115/873
Vågvegen 9/11



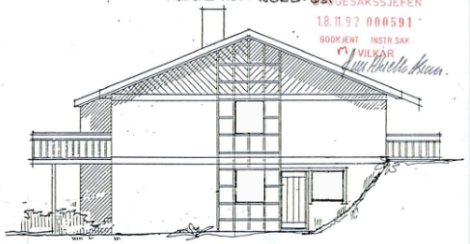
FASADE MOT: NORD-VEST



FASADE MOT: NORD-ØST



FASADE MOT: SØR-ØST



FASADE MOT: SØR-VEST

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
17.NOV92 04271

FASADER BYGG C

BYGGHERRE: BOLIGOMRÅDER A/S

BYGGEPLASS: SOLTUNET - HAMNA SØR

REV: 13.11.92
Lysgrav, nedhold lk ~~25.1.92~~
~~REV: 2.3.92~~

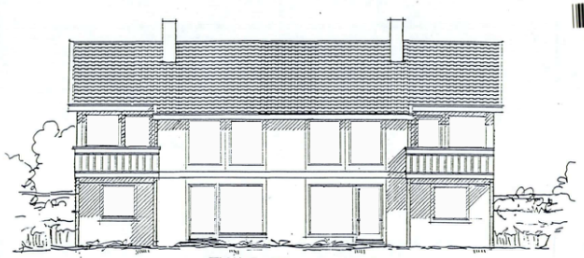
TEGN: BLL
MÅL: 1:100
DATO: ~~b.f.92~~

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
Gamlevegen 85, 4300 Sandnes
Tlf. (04) 63 24 11. Tlf. priv. (04) 48 81 21

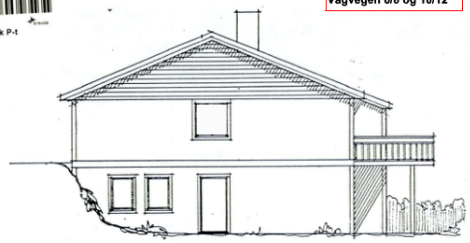
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
18.11.92 000591
GODKJENT INSTR.SAK
VILKÅR

115/874 og 115/875
Vågvegen 6/8 og 10/12

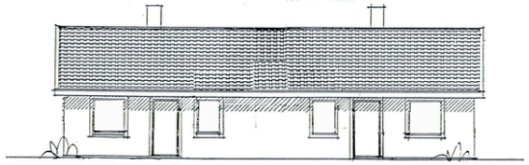
7 1 J L 2
115/874 Bsak P-t



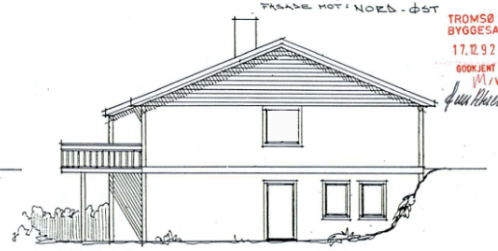
FASADE MOT: NORD-VEST



FASADE MOT: NORD-ØST



FASADE MOT: SØR-ØST



FASADE MOT: SØR-VEST

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
14.DES92 04564
ARKIV:

FASADER BYGG D, E OG N

BYGGHERRE: BOLIGOMRÅDER A/S

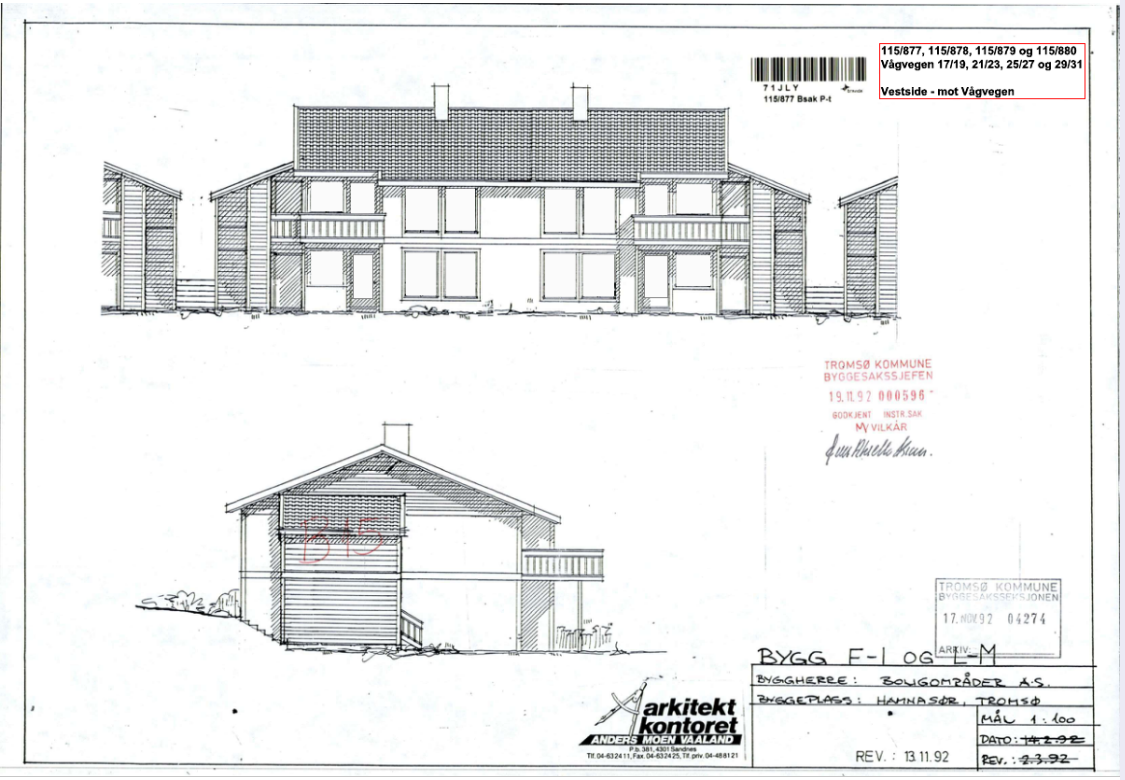
BYGGEPLASS: SOLTUNET - HAMNA SØR

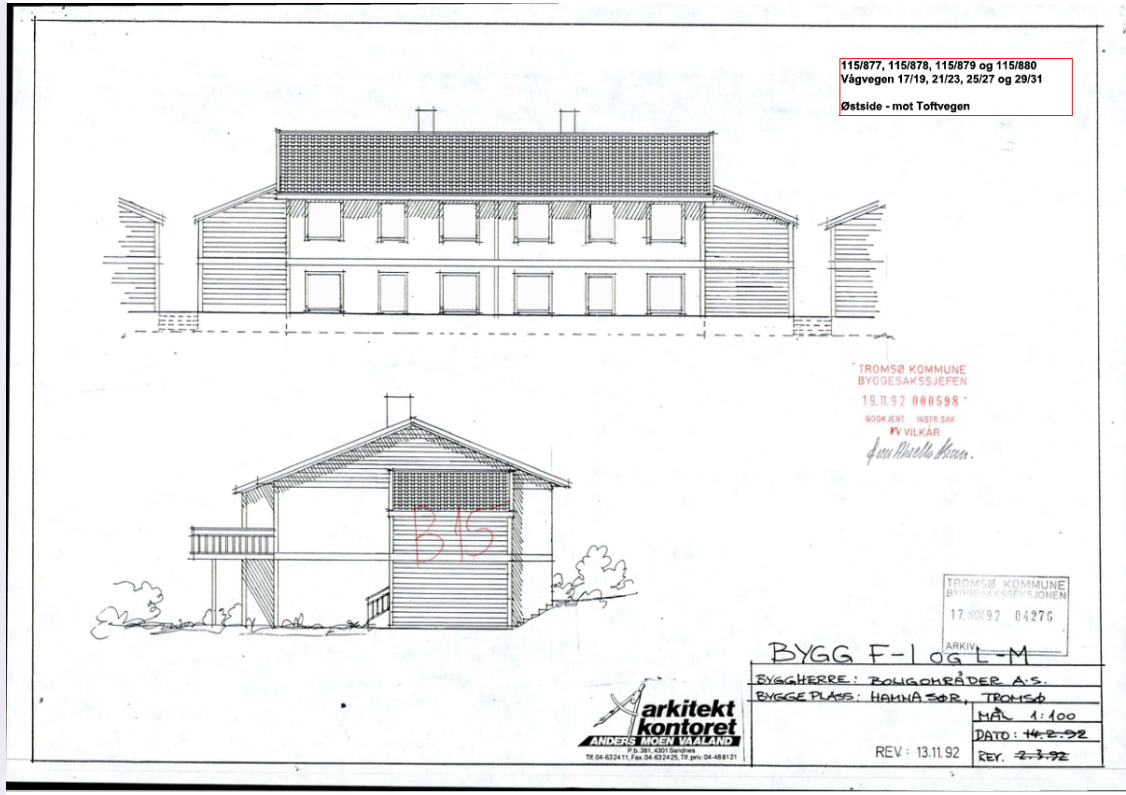
REV: ~~13.11.92~~
REV. ~~25.1.92~~
REV. ~~10.12.92~~
REV.: 10.12.92
REV. ~~2.3.92~~

TEGN: BLL
MÅL: 1:100
DATO: ~~b.f.92~~

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
Gamlevegen 85, 4300 Sandnes
Tlf. (04) 63 24 11. Tlf. priv. (04) 48 81 21

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
17.12.92 000643
GODKJENT INSTR.SAK
VILKÅR


115/877, 115/878, 115/879 og 115/880
Vågvegen 17/19, 21/23, 25/27 og 29/31
Vestside - mot Vågvegen
71 JLY
115/877 Bsak P-t
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
19.11.92 000596
GODKJENT INSTR.SAK
MV VILKÅR
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
17.NOV92 04274
ARKIV:
B15
BYGG F-I OG L-M
BYGGHERRE: BOLIGOMRÅDER A.S.
BYGGEPLASS: HAMNASØR. TROMSØ
MÅL 1:100
DATO: 14.2.92
REV.: 2.3.92
REV.: 13.11.92
arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND


115/877, 115/878, 115/879 og 115/880
Vågvegen 17/19, 21/23, 25/27 og 29/31
Østside - mot Toftvegen
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
19.11.92 000598
GODKJENT INSTR.SAK
MV VILKÅR
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
17.NOV92 04276
ARKIV:
B15
BYGG F-I OG L-M
BYGGHERRE: BOLIGOMRÅDER A.S.
BYGGEPLASS: HAMNASØR. TROMSØ
MÅL 1:100
DATO: 14.2.92
REV.: 2.3.92
REV.: 13.11.92
arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND

TROMSØ KOMMUNE

BYGGESAKSSJEFEN

TROMSØ 200 ÅR 1994

Boligområder A/S
Postboks 845

4301 Sandnes

Saksnr.	Vår ref.	Bygningskontrollør	Dato
593/92, 642/92	94/RK	Reidar Kristiansen Telefon 776 20 728	18.01.94

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
(Jfr. plan- og bygningslovens § 99 nr. 2 og 3)

Etter besiktigelse foretatt den 10.01.94 gis herved midlertidig brukstillatelse av bolighus med en 4-roms leilighet på eiendommen Veg 12608 nr. 10, seksjon 2, 115/875. (Solåsen E-2, 2. etasje).

Merknader/gjenstående arbeider:

Innvendig:
- Plate av ubrennbart materiale monteres på vegg ved sotluke.
- Overflomsrør fra varmtvannsbereder føres til avløp.
- Overgang mellom gulv og dørterskel i baderom tettes med elastisk fugemasse.
- Isolering på mørkeloft fullføres.
- Hull i gipsplate mot naboleilighet på mørkeloft tettes med kledning K1-A.
- Beslag monteres mellom undertak og røykpipe.

Utvendig:
- Beslag monteres under vannbord på tak ved takutstikk over stue.
- Dekkbord monteres under lekterender og gipsplate i røstvegger.
- Tilfylling og planering med fall fra bolig / grunnmur fullføres.
- Utomhusanlegg inklusiv sikring av skråninger / skrenter og støttemurer fullføres.
- Opparbeidelse av parkeringsplasser og lekeplasser fullføres.

NB. Det forutsettes at alle skjevheter som overskrider toleransekravene i NS. 3420 rettes opp.
Garantitiden i h.h. til erklæring datert 16.03.93 fra Boligområder A/S skal gjelde fra dags dato.
Ferdigattest vil ikke bli gitt før kommunaltekniske anlegg er ferdig og godkjent.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse holdes innen 30.06.94.

Sigleiv Isaksen
kontorleder

Reidar Kristiansen
avd.ing.

Kopi: Bjørnar Myrvoll, Skipagurra, 9845 Tana.
Britt Pettersen, Solåsen E-2, 9017 Tromsø.

POSTADRESSE	GATEADRESSE	TELEFON		TELEFAX	POSTGIRO	BANKGIRO
Postboks 174 9001 TROMSØ	R. Amundsensplass 1 9008 TROMSØ	776 20 000 **776 20 720**	(sentralbord) (ekspedisjon)	776 20 715	5 97 40 01	4750 05 08236

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-115/875/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	02.06.1993	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JULIA SOLHEIM BENGT		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
DENNIS BERGMANN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	02.06.1993			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16528714	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 16528714: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	316.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	316.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.11.1992	19.11.1992
IG - Igangsettingstillatelse	15.02.1993	03.03.1993
MB - Midlertidig brukstillatelse	18.01.1994	01.06.2012

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	79.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	2	158.0	0.0	158.0	0.0
H01	2	158.0	0.0	158.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vågvegen	10B		9017 TROMSØ

Grunnkart

Adresse: Vågvegen 10B, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/875/0/2

Målestokk: 1:500 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 405 m□ Dato: 2026-01-13

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

- Kum; Reduksjonskum
- Hydrant
- Kran
- Sluk
- Brannventil

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

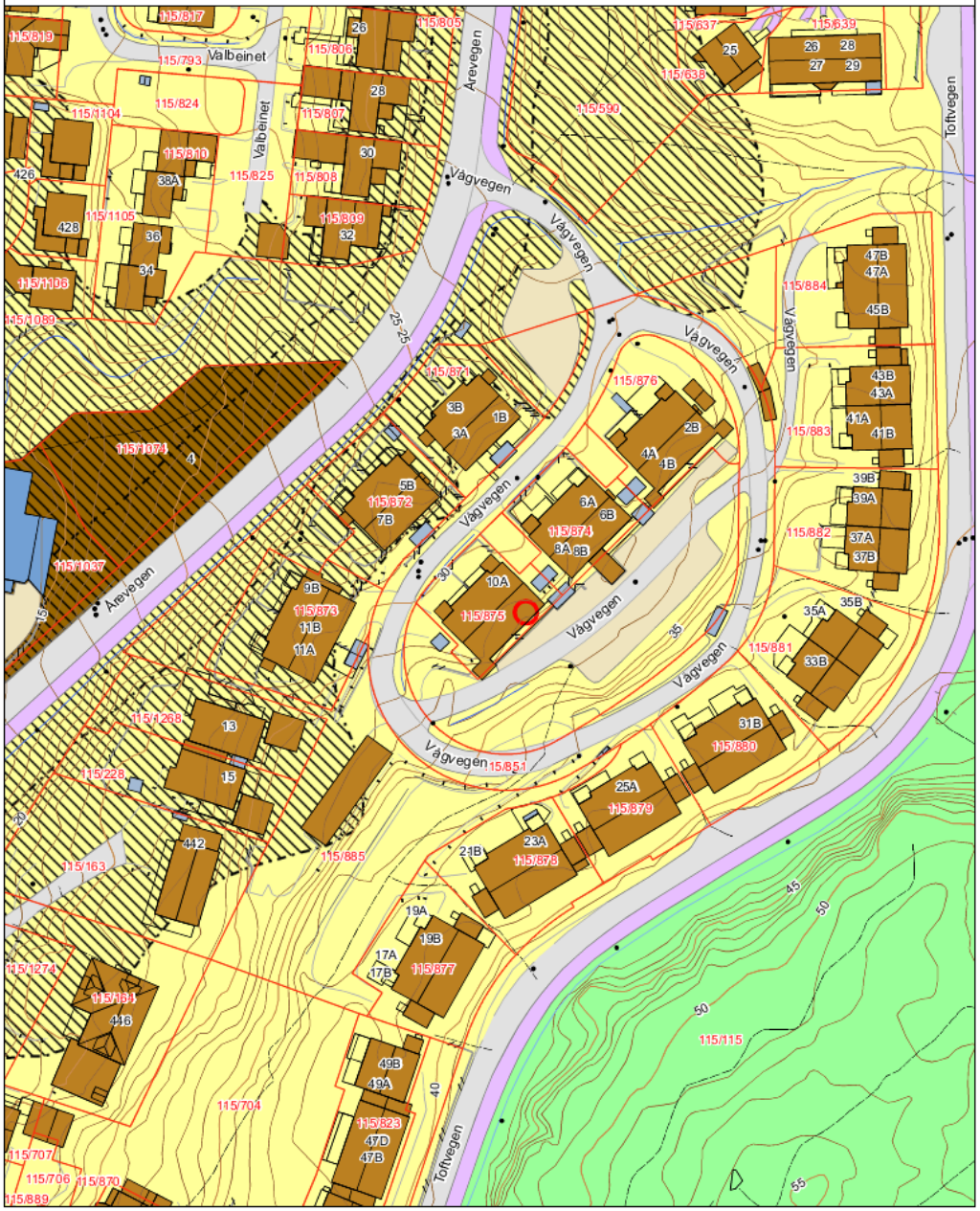
Adresse: Vågvegen 10B, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/875/0/2

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-01-13

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Boligbebyggelse nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Friområde nåværende

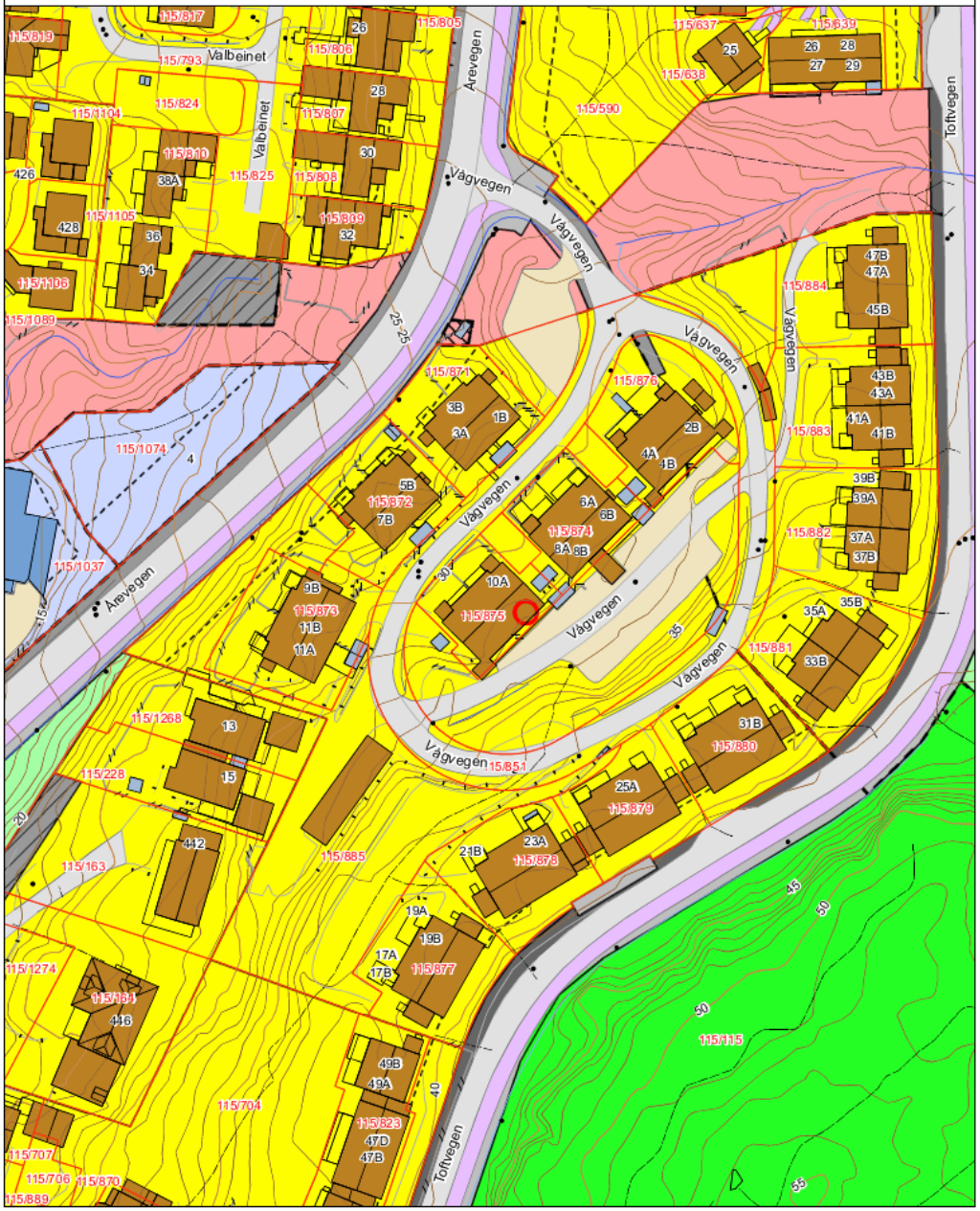
Reguleringsplan

Adresse: Vågvegen 10B, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/875/0/2

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0658
Ikrafttredelsesdato: 19.3.1986
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-01-13

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- Formålgrense
- 510 - Høyspenningsanlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretning
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Park
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Fellesareal for garasjer

VÅGVEGEN 10B

Nabolaget Hamna nord/Fredlund - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Toftvegen nord Linje 28, X32, 550	**3 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**9 min**

SKOLER

Hamna skole (1-7 kl.) 180 elever, 13 klasser	**6 min** 0.5 km
Solneset skole (1-7 kl.) 184 elever, 12 klasser	**15 min** 1.3 km
Stakkevollan skole (1-7 kl.) 200 elever, 15 klasser	**21 min** 1.6 km
Langnes skole (8-10 kl.) 413 elever, 29 klasser	**8 min** 4.5 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 267 elever, 22 klasser	**12 min** 7.6 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**12 min** 7.5 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**12 min** 7.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

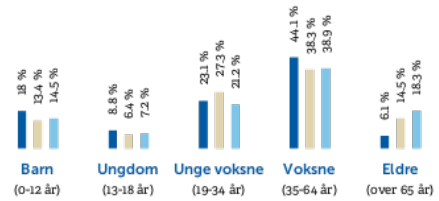
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hamna nord/Fredlund	1 466	624
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kvitungen barnehage (1-5 år) 76 barn	**5 min** 0.4 km
Toftveien barnehage (1-5 år) 39 barn	**8 min** 0.6 km
Hamna friluftsbarnehage (0-5 år) 36 barn	**15 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hamna PostNord	**4 min** 0.4 km
Coop Extra Hamna Post i butikk	**17 min** 1.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

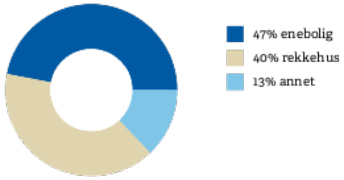
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 94/100

SPORT

Hamna skole, ballbinge Ballspill	**5 min** 0.4 km
Hamna ballplass Ballspill	**6 min** 0.4 km
Feel24 Håpet	**6 min**
SATS Langnes	**9 min**

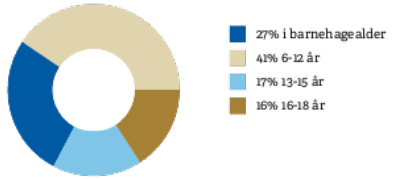
BOLIGMASSE



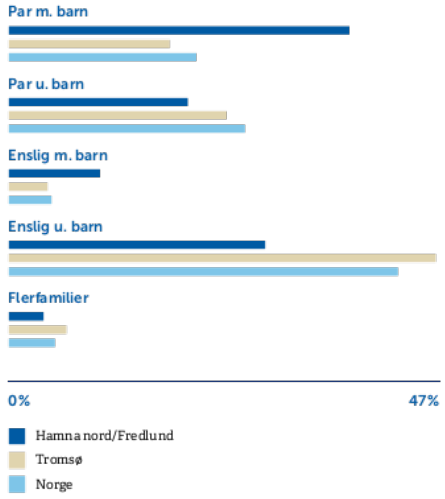
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	**8 min**
Vitusapotek K1 - Tromsø	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



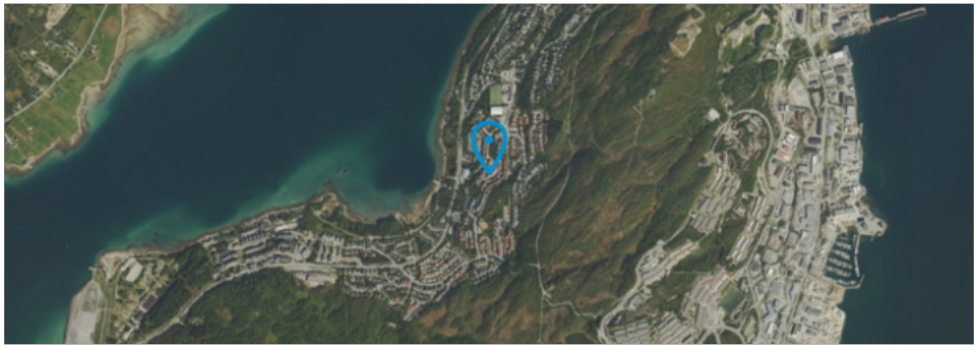
FAMILIESAMMENSETNING

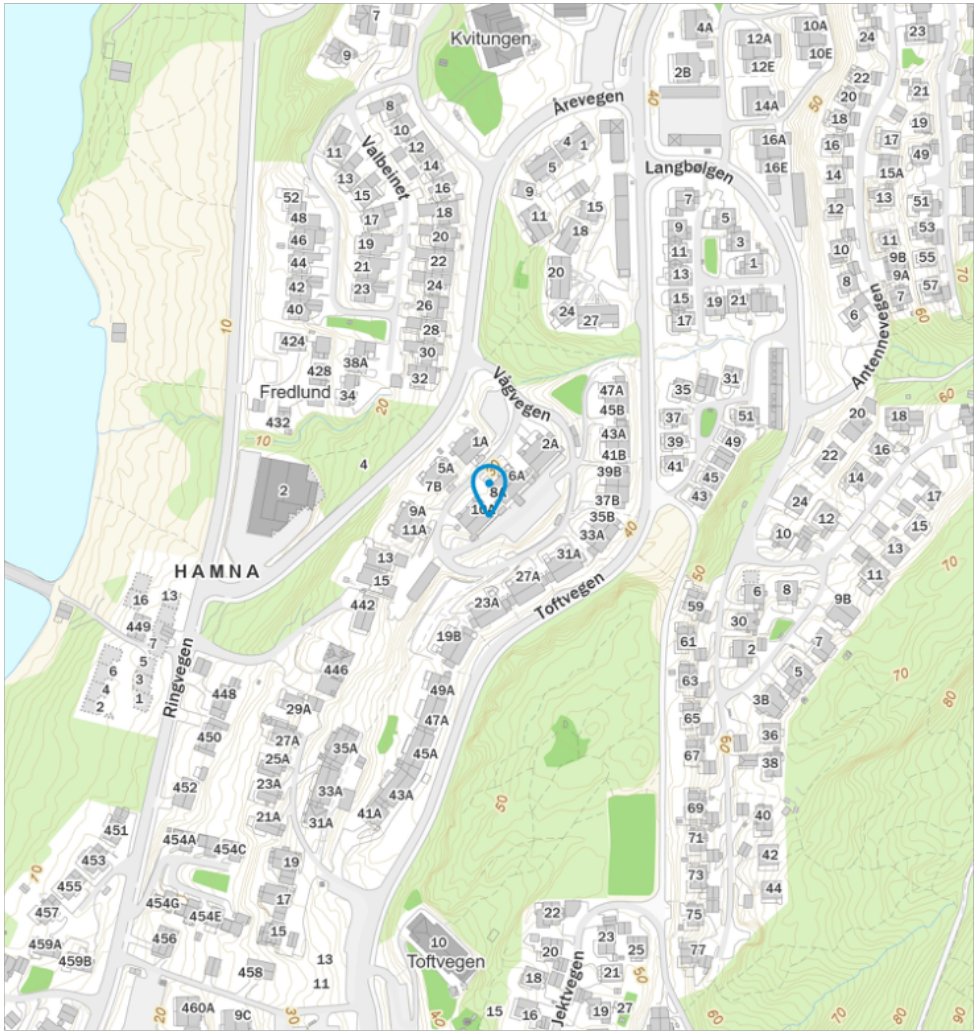


SIVILSTAND

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Notater

Notater

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260003 / Mads Jørgensen, tlf. 991 24 484
Vågvegen 10 B, 9017 Tromsø.
Gnr. 115, Bnr. 875, Snr. 2, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____/_____ Akseptfrist: _____/_____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/_____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 18260003
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.02.2026

EiendomsMegler 1

Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no